



aktiv.

Anton Tschudis vei 41, 1344 HASLUM

**Enebolig med
moderniseringsbehov og utleiedel.
Panoramautsikt, gode solforhold
og kort vei til buss/skoler**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838

E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 500 000,-

Omkostn.: Kr 338 890,-

Total ink omk.: Kr 13 838 890,-

Selger: Tore Henriksen
Mette Kristin Henriksen

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1978

BRA-i/BRA Total 178/249 kvm

Tomtstr.: 1744.7 kvm

Soverom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 205

Oppdragsnr.: 1110250176

Velkommen til ditt nye hjem!

Boligen har attraktiv beliggenhet med kort vei til barnehager, skoler, fritidstilbud, dagligvarebutikker og offentlig transport. I tillegg ligger den i umiddelbar nærhet til marka, som byr på flotte turmuligheter året rundt - både sommer og vinter.

Boligen har behov for oppgradering og modernisering, noe som gir kjøper flott mulighet til å sette sitt eget preg og skape et hjem etter egne ønsker og behov. Boligen går over to etasjer og inneholder kjøkken, stue, 3 soverom, bad og toalettrom, samt utleiedel.

Høydepunkter:

- Panoramautsikt
- Utleiedel
- Dobbeltgarasje og mye lagerplass
- Stor tomt på 1,7 mål
- Kort vei til skoler og barnehager
- Kort vei til buss og T-bane
- Kort vei til marka med flotte turområder

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	64
Nabolagsprofil	97
Budskjema	181

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 178 kvm

BRA - e: 71 kvm

BRA totalt: 249 kvm

TBA: 82 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 85 kvm Entré (hoved), vaskerom, bod, bod 2, bad leilighet, stue leilighet, kjøkken leilighet, bod leilighet, soverom leilighet, entré 2 leilighet

1. etasje

BRA-i: 93 kvm Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

75 kvm

1. etasje

7 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 71 kvm Garasje delvis under bakkenivå

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Arealmålingen er utført med laser. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som

er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Leilighet i underetasjen er oppmålt til 53 m²

Garasje:

Arealmålingen er utført av Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Lagerrommet utgjør ca. 26 m² gulvareal + garasjeplasser 45 m² = 71 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1744.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med beplantning, delvis naturtomt. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. forstøtningsmurer, støpt platting og trapp.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert villastrøk på Haslum i Bærum kommune, med god utsikt og nærhet til både natur og byliv.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere alternativer i nærheten. Østenåsveien med busslinje 211 og 220 ligger kun 5 minutters gange unna, mens Haslum stasjon med T-banelinje 1, 2, 3 og 5 er 8 minutters gange fra eiendommen. Blommenholm stasjon for lokaltog L1 er en kort kjøretur på 6 minutter unna, og Oslo S kan nås på 21 minutter med bil. Oslo Gardermoen er tilgjengelig på 52 minutter.

Servicetilbudene er gode med dagligvarebutikker som Coop Extra Haslum, kun 6 minutter unna, og Spar Nadderud, 15 minutter unna. Bekkestua Senter med et bredt utvalg av butikker og tjenester ligger 24 minutter unna.

For familier med barn er det flere skoler og barnehager i nærheten. Haslum skole (1-7 kl.) ligger 10 minutters gange unna, mens Oslo International School (1-10 kl.) er 20 minutter unna med bil. Tvesterjordet Fus barnehage er kun 8 minutters gange fra eiendommen.

Området er svært familievennlig og tilbyr gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, samt sportsfasiliteter som balløkker og aktivitetshaller. Nabolaget er kjent for sin trygghet og gode naboskap.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger barnevennlig til med flere barnehager i nærområdet, slik som Tvetterjordet FUS barnehage, Myrsnipa barnehage SA og Læringsverkstedet Haslum Idrettsbarnehage. Området sokner til Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Boligen har god tilgang på offentlig kommunikasjon med Haslum T-bane stasjon kun ca. 750m gange unna. Her går linje 3 Mortensrud inn mot Bekkestua, Majorstua og Nationaltheateret med hyppige avganger hvert 15. minutt. Videre går det også buss fra Østenåsveien kun ca. 450m fra boligen med avganger hver halvtime inn til Sandvika stasjon, bussen bruker ca 12 minutter.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er inspisert fra takfot ved bruk av stige, samt innvendig inspeksjon på kaldtloftet. Vurderingen er derfor begrenset til det som kunne observeres fra denne posisjonen. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket under befaringen. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Det anbefales å være oppmerksom på denne risikoen, og en grundigere undersøkelse kan utføres av fagpersonell under sikre forhold. Eier opplyser at det er lagt nye takplater som egeninnsats. Det er ikke synlige tegn til lekkasje fra taket sett fra innsiden på loftet.

Nedløp og beslag: Plastbelagt stål benyttes i nedløp og renner.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av liggende og stående bordkledning. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er foretatt stikking i treverk for å avdekke evt råte på utsatte steder. Kledningen er inspisert fra bakkenivå. Kledningen montert etter datidens byggeskikk hvor krav til luftespalte var annerledes. Det ca. 8-10 mm luftespalte synlig fra undersiden.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har hovedytterdør i eik og malte balkongdør i tre. Hybel har dør i eik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utkraget terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stuen i 1. etasje mot sørøst, samt støpt terrassedekke over garasje belagt med skiferstein mot sørøst. Rekkverk i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i underetasjen.

Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder, og avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringdagen.

Følgende målinger er registrert uten avvik ihht NS 3600:2018:

Leilighet: stue 3–5 mm, soverom 3–5 mm.

Hovedenhet: 7 mm fra gang til stue, samt 12 mm høydeforskjell på stort soverom.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong, har teppe og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Stue i hybel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent. Det er ikke mulig å fastslå byggegrunnens beskaffenhet uten geotekniske undersøkelser.

Fuktsikring og drenering: En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid på 30-40 år. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det er stedvis påvist en form for tettesjikt av plastmateriale mot mur.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen.

Forstøtningsmurer: Støttemur av pusset naturstein eller lignende, samt mur av lettklinkerblokker. Muren er stedvis gjengrodd, noe som vanskeliggjør inspeksjon.

Terrengforhold: Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverket må planeres med fall utover. Boligen ligger i skrånende terreng med naturlig avrenning. Det er likevel viktig at vann føres vekk, og at drenering/fuktsikring fungerer tilfredsstillende for å unngå fuktproblematikk.

GARASJE

Dobbel garasje med lagerrom, oppført i Leca med støpte gulv. Utvendig pusset. Leddporter i tre med manuell åpning. NB! Det er påvist store sprekker i murte vegger. Det er behov for nærmere undersøkelser av fagperson vedrørende eventuelle setningsskader. Saltutslag og avflassing på vegg i lagerrommet, antyder sviktende drenering/fuktsikring.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Det er påvist andre avvik:. Tettingen rundt antennen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle mangler eller behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tetting rundt antennen bør undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle lekkasjepunkter. Dersom utettheter oppdages, bør disse utbedres for å unngå vanninntrenging og

påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Det mangler musebånd i nedre kant av kledningen.

Dette kan medføre økt risiko for at smågnagere får tilgang til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Det bør etableres musebånd i nedre kant av kledningen for å hindre at smågnagere får tilgang til konstruksjonen.

Manglende musebånd øker risikoen for skadedyrangrep, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert levetid for kledningen.

Ved eventuell utskifting av kledning bør det også sørges for tilstrekkelig luftespalte for å sikre god utlufting og redusere risiko for fuktskader.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak: Eldre loftsluke med avvik i pakninger bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Det bør etableres oppkant av takbelegg rundt rørgjennomføringen for å hindre vanninntrenging.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og vannskader i takkonstruksjonen.

Vinduer

Omrammingen rundt vinduene går helt ned til vannbrettet.

Det er stedvis værslitte karmmer med oppsprekking i trevirket.

Utvendig tetting rundt vinduene lot seg ikke kontrollere uten demontering av bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak: Omrammingen rundt vinduene bør utbedres slik at listverket ikke går helt ned til vannbrettet, for å hindre oppsamling av fukt og redusere risikoen for råteskader i treverket.

Værslitte karmmer med oppsprekking i trevirket bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og råte.

Manglende kontroll av utvendig tetting rundt vinduene medfører usikkerhet om tettheten er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktinntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Dører

Eldre dører har pakninger som ofte blir slitt, noe som kan medføre redusert tetthet og funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak: Pakninger på eldre dører bør kontrolleres og eventuelt skiftes for å sikre god tetthet og funksjon.

Redusert tetthet kan føre til varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Det er observert riss i muren i boden i leiligheten, samt i veggen på soverommet i leiligheten.

Det er også registrert saltutslag i bod mot nordøst.

Fuktskjolder er observert i sponplate i leiligheten. Årsaken til fukt i vegger kan sees i sammenheng med mangelfull drenering eller fuktsikring.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning og senke fuktnivået i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering eller ventilasjon.

Riss i muren og saltutslag bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for muggvekst, sverting av materialer og ødeleggelse av bygningsdeler over tid. For full forvisning om tilstand må vegger demonteres.

1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Vinylbelegget har passert sin forventede levetid, noe som medfører økt risiko for skader og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak: Fuger og fliser med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på underliggende konstruksjon.

Bom i fliser kan føre til at fliser løsner, og det anbefales å kontakte en fagperson for vurdering og eventuell utbedring.

Vinylbelegget under flisene har passert sin forventede levetid, noe som medfører økt risiko for skader og redusert funksjon.

1 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Hylleplaten bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade og redusert funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være ytterligere forringelse av innredningen og økt risiko for fuktskader.

1 Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre luftutskiftningen. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Underetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Det er stedvis noe avflassing av maling/puss.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedring av maling og puss der det er avflassing, for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere nedbrytning av konstruksjonen.

Underetasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det var ingen krav til fall på gulvet i henhold til regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det er ingen dusj eller annen form for bruk av fritt vann i rommet, kun utslagsvask på vegg. Risikoen for vannutslipp til tilstøtende rom vurderes derfor som lav.

Det bør likevel utvises oppmerksomhet på at høydeforskjellen mellom sluk og terskel er mindre enn anbefalt, da dette kan medføre økt risiko for vannskader til omkringliggende konstruksjoner dersom det skulle oppstå lekkasje.

Underetasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.

spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Underetasje - Bad Leilighet - Overflater vegger og himling

Det er observert svertesopp i mur ved vindu. Dette kan tyde på fuktproblematikk i området, og bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak: Svertesopp bør fjernes, og det anbefales å undersøke årsaken til fuktproblematikken nærmere for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til videre utvikling av sopp, forverring av fuktskader og redusert inneklima.

Underetasje - Bad Leilighet - Overflater Gulv

Forventet levetid på belegget er utløpt.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av gulvbelegget, da forventet levetid er utløpt.

Dersom belegget ikke skiftes, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Underetasje - Bad Leilighet - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

Underetasje - Kjøkken Leilighet - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet.

Manglende bruksfunksjoner kan medføre redusert komfort og praktisk nytteverdi, samt økt risiko for slitasje og skader over tid.

1 Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk

avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekranene er av eldre dato og er ikke testet, da det erfaringsmessig kan være fare for lekkasjer ved testing av eldre stoppekraner. Det anbefales å vurdere utskifting eller nærmere kontroll av stoppekranene.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at en autorisert fagperson foretar en grundig gjennomgang av vannledningene for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger har større sannsynlighet for å utvikle skader over tid.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Ufagmessig løsning av rør bak tanken er observert. Dette bør undersøkes nærmere av autorisert VVS-personell.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Ufagmessig løsning av rør bak tanken bør undersøkes nærmere av autorisert VVS-personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være lekkasjer eller skader på røranlegget, noe som kan føre til vannskader og økte reparasjonskostnader.

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på taket. Dette kan medføre økt risiko for snø- og isras, noe som kan utgjøre en fare for personer og skade på eiendom.

Konsekvens/tiltak: Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom. Oppdragsgiver opplyser at det aldri har forekommet ras fra taket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

*Det er synlig fuktgjennomtrengning i garasjene, noe som indikerer fuktproblematikk. Skiferlagt terrasse var delvis snødekt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å besiktige hele overflaten. Det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget under befaringen.

*Terrassebordene er av eldre dato. Det er avflassing av overflatebehandling på rekkverket.

*Toppbordet på terrasse (skiferlagt) har stedvise råteskader og må byttes i sin helhet. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser av terrassedekket og skiferoverflaten når snøen er borte, for å avdekke omfanget av fuktgjennomtrengningen. Kostnadsoverslaget er kun ment for å avdekke eventuelle avvik. En utbedring av membran/tettesjikt vil ha en langt høyere kostnad.

Utbedring av tettesjikt og eventuelle skader bør utføres for å hindre videre fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid for garasjen og terrassen.

Overflatebehandling av rekkverk og vedlikehold av terrassebord bør også vurderes for å forhindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens holdbarhet.

Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er sprekk i veggplate på soverom mot nordvest i 1. etasje.

Det er også sprekk i murvegg på soverom i leiligheten.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Sprekk i murvegg bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, da slike skader kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre risiko for videre rissdannelser eller fuktskader. Utvendige riss i mur bør tettes for å hindre frostsprengning. (Se også Grunnmur og fundamenter.)

Kostnadsoverslag er kun ment for å kunne utføre ytterligere undersøkelser. Dersom det skulle vise seg at sprekker har oppstått grunnet setninger, vil en utbedring ha et helt annet kostnadsnivå.

Sprekk i veggplate bør utbedres for å hindre ytterligere skade og for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.

1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Tettesjikt og sluk bør skiftes ut for å sikre

rommets lekkasjesikkerhet, da dagens løsninger har usikker restlevetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Endring av bruk kan øke risikoen for skader, selv om det ikke ble avdekket lekkasjer på befaringsdagen.

Det anbefales bruk av lukket dusjkabinett som en midlertidig løsning. Kostnadsoverslag er satt for en totaloppussing av våtrommet.

Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt i våtsonen for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Manglende membran/tettesjikt medfører betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader. Det er med dagens bruk ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, men ved endret bruk kan risikoen øke betraktelig.

Kostnadsoverslaget er ment som et lokalt tiltak, for eksempel å etablere et belegg på gulvet.

Underetasje - Bad Leilighet - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Membran og sluk bør skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran og sluk har økt sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til omfattende skader og kostbare utbedringer dersom vann trenger inn i bygningskonstruksjonen.

Underetasje - Kjøkken Leilighet - Avtrekk

Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak: Ventilatoren må skiftes. Det bør etableres en ventilator som er tilpasset formålet, for å sikre effektiv fjerning av stekeos og fettpartikler. Manglende fettfilter og feil type avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt brannfare og tilsmussing av overflater.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring for å avdekke eventuelle behov for utbedring, da overskredet levetid og indikasjoner på redusert effekt medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Årsaken til avviket er vanskelig å fastslå, men sprekke i muren i garasjen kan indikere setningsskader.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Lokal utbedring må utføres. Sprekkdannelser i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere behov for utbedring, da slike riss kan indikere setningsskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre ytterligere skader på konstruksjonen og redusert stabilitet i bygningen.

Kostnadsoverslaget er forsiktig anslått, og er kun ment å dekke eventuelle ytterligere undersøkelser. Utbedringskostnader av skader/følgeskader vil ha en langt høyere sum.

Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Påviste skader og sprekker må utbedres, og det bør etableres rekkverk eller annen nødvendig sikring på forstøtningsmuren i henhold til gjeldende krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå alvorlige strukturelle problemer og økt fare for personskade som følge av fallulykker.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Terrengtet bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegglivet, for å hindre unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrengning, fuktskader og

reduisert levetid på konstruksjonen.

TGIU

Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga konstruksjonsmessige årsaker. Kun murte vegger. Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.

Underetasje - Bad Leilighet - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger) Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Brann- og lydskillende konstruksjoner mellom boenhetene bør vurderes nærmere dersom det skal gjøres endringer eller oppgraderinger, da det ikke er mulig å kontrollere disse uten destruktive inngrep.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverk på balkong, terrasse og trapper slik at de tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, da manglende radonsperre kan medføre helserisiko.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Ny vask og nye skap. Det ble lagt fliser på eksisterende gulvbelegg. Utført ca. 1990

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt Decra tak ca. 1990. Husker ikke om det ble lagt på toppen av eksisterende shingeltak

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Enkelte sprekker i mur på hus og garasje

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Tidvis fuktmerker på innervegg i underetasje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjort tiltak for å lede vann fra takrenner bort fra huset. Årstall vet jeg ikke.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Leilighet i underetasje.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Tilstandsrapport fra Asker Bygg og Eiendom

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens

nettsider.

Innhold

BRA-i:

1 Etasje: Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom.

Underetasje: Entré (hoved), vaskerom, bod, bod 2, bad leilighet, stue leilighet, kjøkken leilighet, bod leilighet, soverom leilighet, entré 2 leilighet.

BRA-e:

Garasjeplasser delvis under bakkenivå.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken leilighet underetasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i stål. Det er kjøleskap og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er en avtrekksvifte uten fettfilter plassert høyt på vegg over komfyr.

Bad 1. etasje:

Badet har våtromstapet/belegg på veggene og himlingsplater i taket. Gulvet er flislagt over et eldre vinylgulv. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og badekar. Det er naturlig ventilering.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet har malte murvegger og panel i taket. Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet er utstyrt med utslagsvask på vegg og har naturlig ventilering.

Bad leilighet underetasje:

Badet har våtromstapet/belegg på veggene og malt tak. Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med servant, speilskap, toalett og opplegg for vaskemaskin, samt en dusjnische med forheng. Ventilasjonen er naturlig.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet har flislagt gulv og våtromstapet på veggene. Rommet har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, korkflis på kjøkken og teppe på soverom.

Vegger: Tapet.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Avløpsrør: Avløpsrør og sluk er av plast. Stakeluke er synlig på vaskerommet.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, type Oso, og er plassert på vaskerom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026: Eier har byttet pakning og ventil i kran etter befaringsdagen.

2000: Eier opplyser at det er lagt nye takplater som egeninnsats.

1990: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Parkering

Parkering på egen eiendom og i garasje.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Boligen er vasket i forkant av visningen og vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, stråleovner på vegg på badene, og et lukket ildsted i 1. etasje som kan brukes med både parafin og ved.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 13 500 000

Omkostninger kjøper

13 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

337 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

338 890 (Omkostninger totalt)

355 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

358 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

13 838 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 855 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 858 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 20 205 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 3 198 369 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 10 997 670 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 205 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

11.12.1925 - Dokumentnr: 1925/900461-1/100 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

20.04.1961 - Dokumentnr: 1961/301459-1/100 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
GARASJE
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.04.1975 - Dokumentnr: 1975/4801-1/100 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.09.1976 - Dokumentnr: 1976/17166-1/100 - Obligasjon
Beløp: NOK 40 000
Pantlover: ABC-BANK
LØPENR: 985460
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "Våningshus m/hybelleilighet" i Anton Tschudis vei 41,

datert 05.10.1978.

Det foreligger Midlertidig Brukstillatelse for "boligbygg" på gnr. 1 bnr. 205, Anton Tschudis vei 41, datert 24.11.1977.

Det er mottatt byggetegninger. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Garasje: Lagerrom tilknyttet garasjen er ikke inntegnet på byggetgninger og utgjør således et avvik. Areal er likevel medregnet.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.10.1978.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger Kommuneplanens arealdel KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042, ikrafttredelse 21.06.2023. 1745 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 000 Dronefoto
- 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Christian Thordén Salvesen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Tlf: 970 53 838

Ansvarlig megler bistår av

Christian Thordén Salvesen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Tlf: 970 53 838

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810

Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

08.04.2026











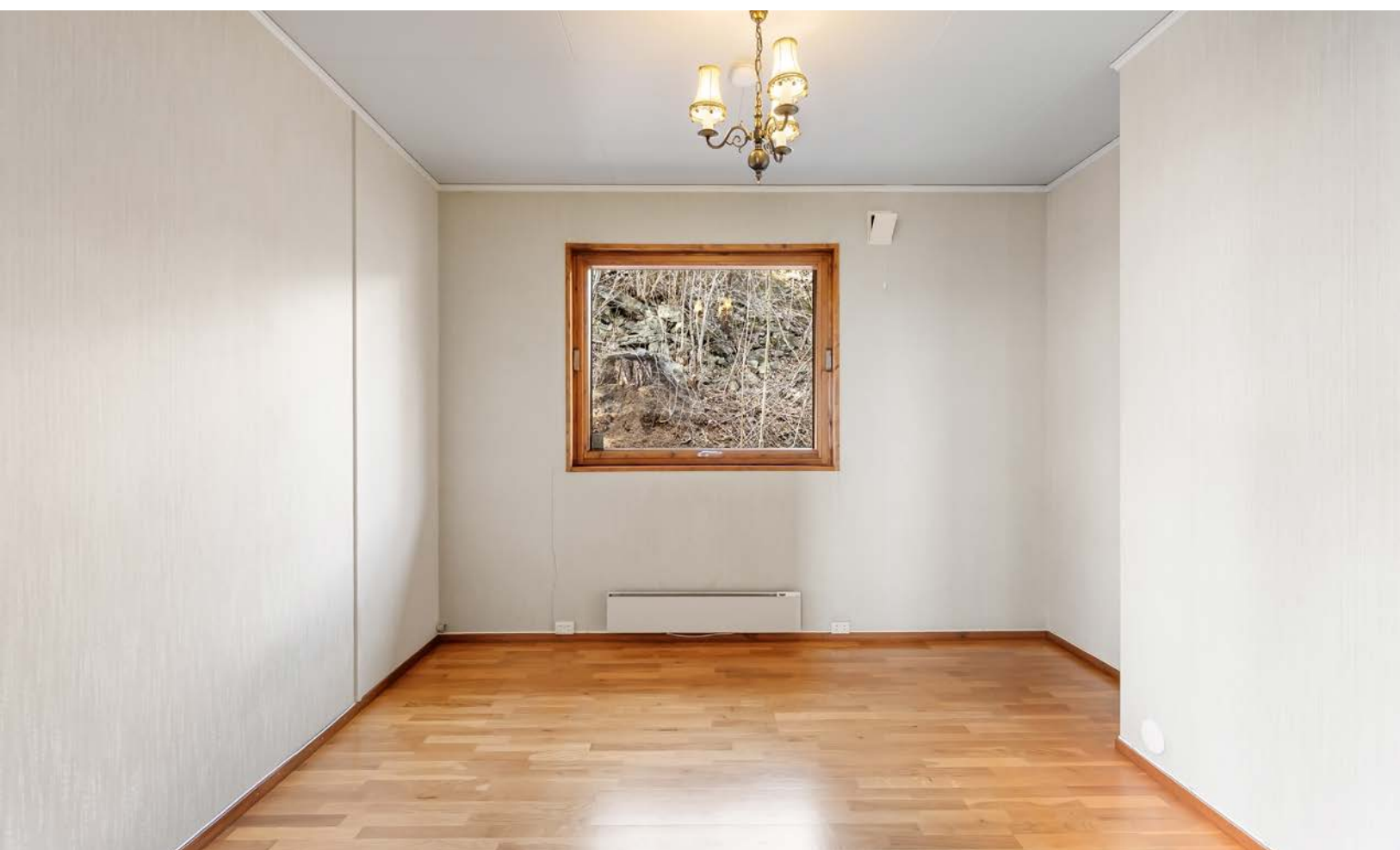




























Utleiedel











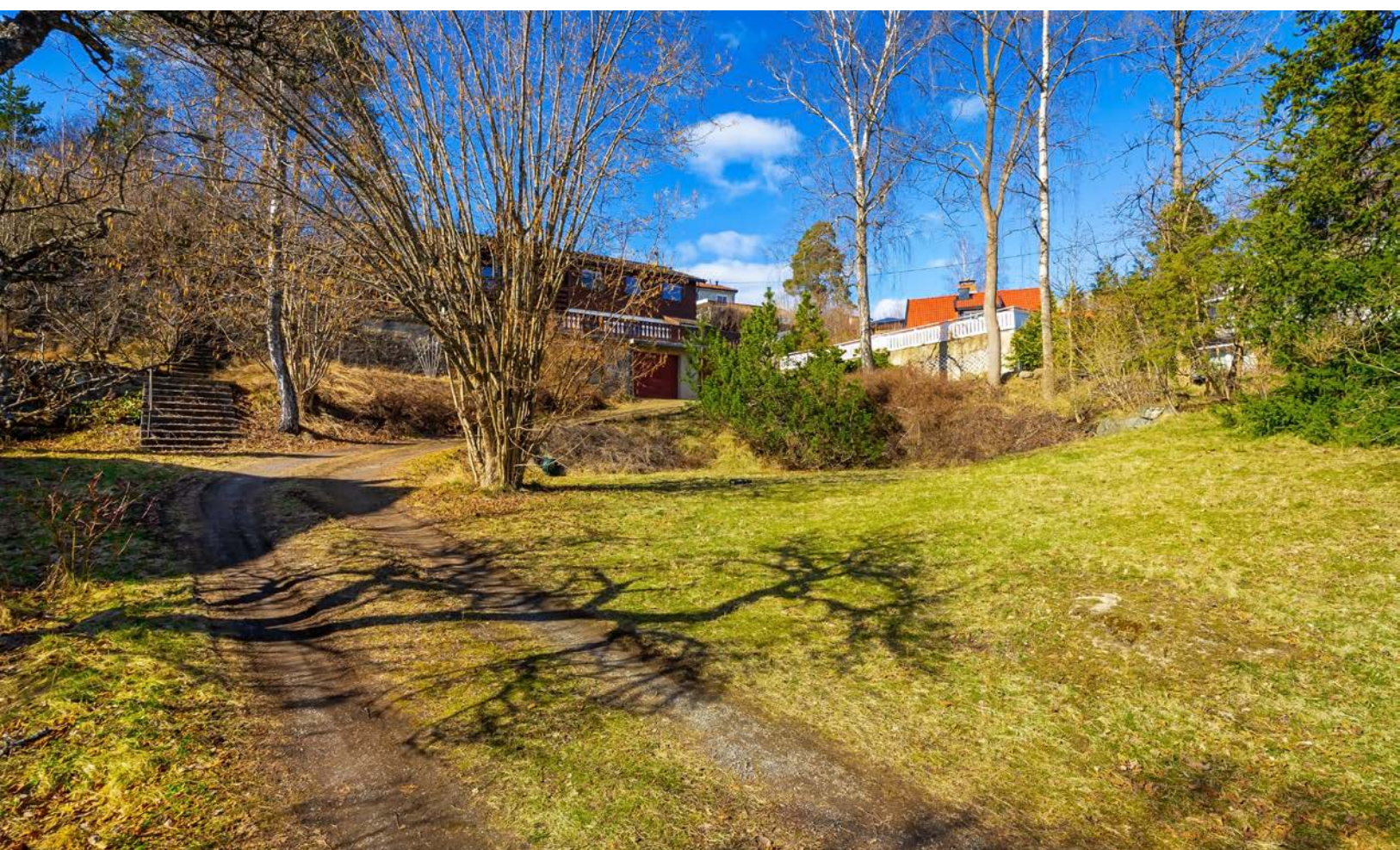












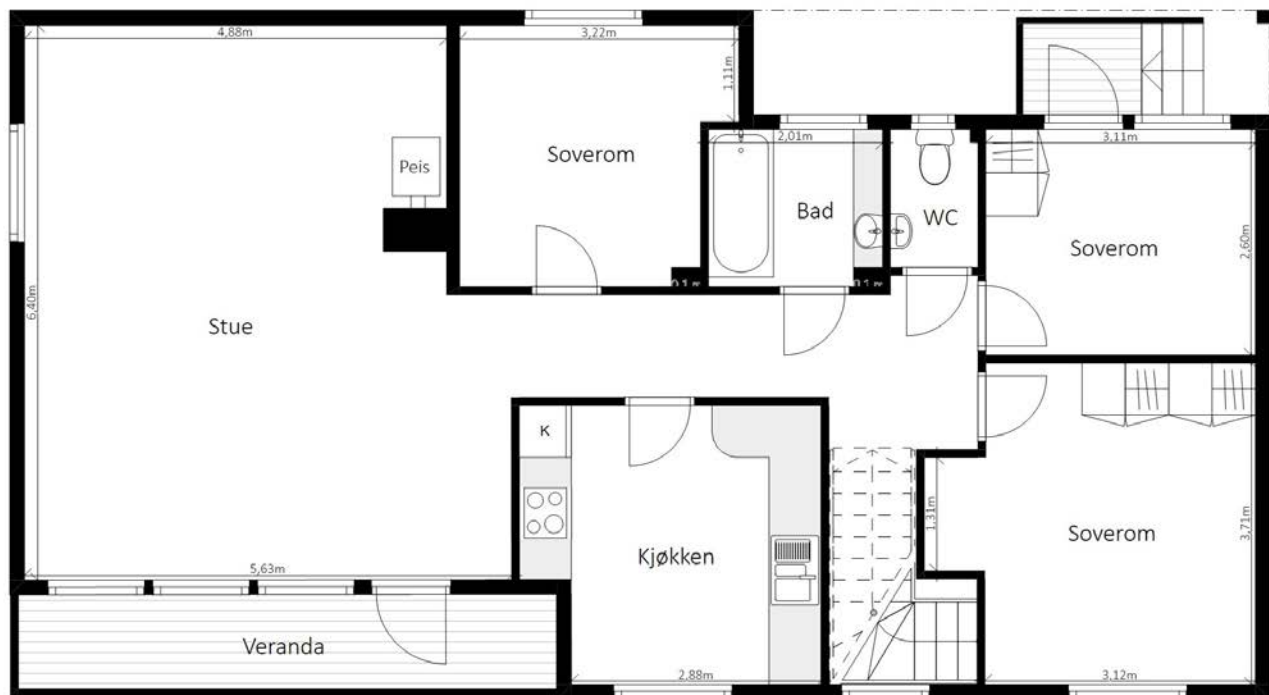
Anton Tschudis vei 41, 1344 Haslum
Enebolig



Planløsningen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

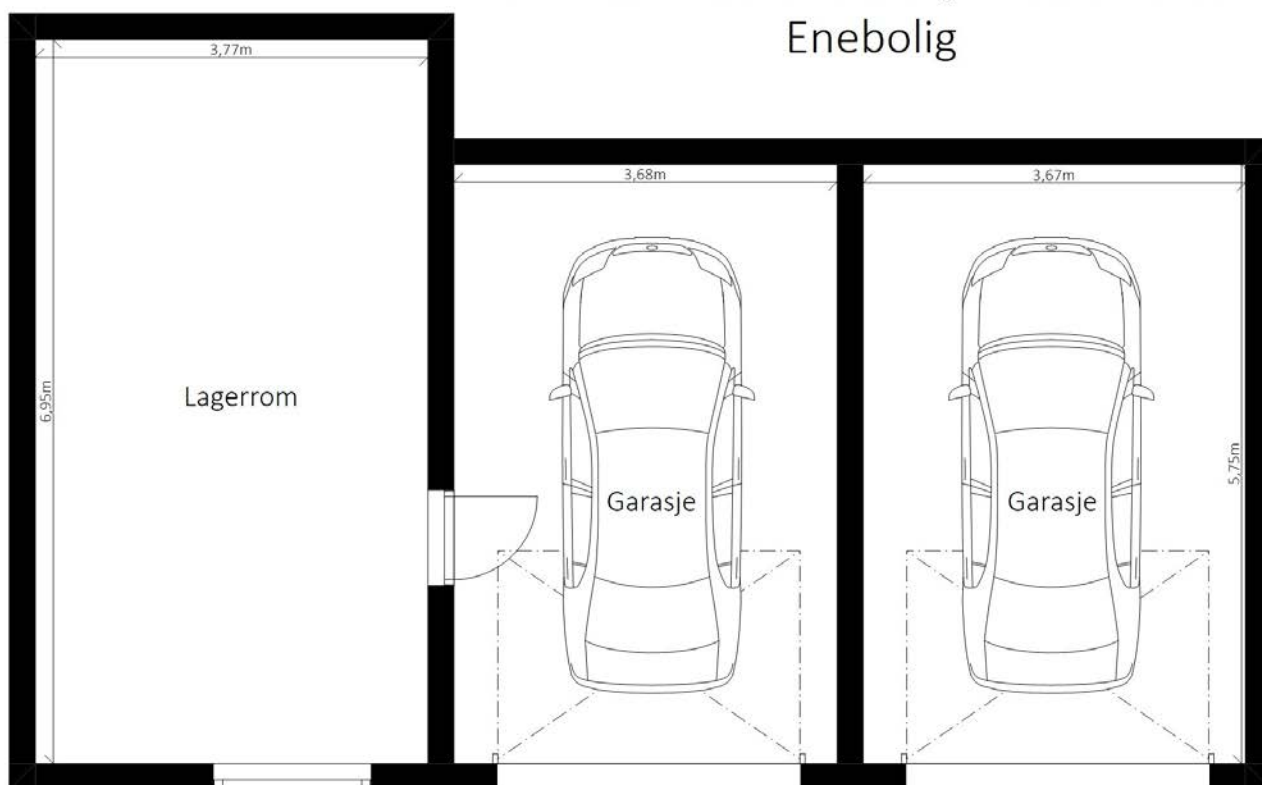
Anton Tschudis vei 41, 1344 Haslum
Enebolig



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Anton Tschudis vei 41, 1344 Haslum Enebolig



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Anton Tschudis vei 41 , 1344 HASLUM



BÆRUM kommune



gnr. 1, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 22644-1011

PropCloud ref nr: GO1535

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med sokkelleilighet beliggende i Anton Tschudis vei 41, Bærum kommune. Boligen er oppført på grunnmur av Leca e.l. Veggkonstruksjon i tre med liggende kledning. Saltak tekket med stålplater. (ala Decra) Garasjen ligger delvis under bakkenivå med støpt tak/dekke som fungerer som terrasse/uteareal for boligen.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Boligen har behov for modernisering/oppgradering. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner. Knirk/friksjonslyd i gulv kan forekomme.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr. Feiervesenet hadde ingen anmerkninger ved kontroll for 3-4 år siden ifølge oppdragsgiver/eier.

*Man skal være klar over at evt. dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., kan ha avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

OPPVARMING:

Panelovner

Stråleovner på vegg på badene

Lukket ildsted i 1. etg (Eldre ovn som er kombinert brukt for parafin/ved)

Enebolig - Byggeår: 1978

VÅTROM

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør og sluk av plast. Stakeluke er synlig på vaskerommet. Ingen tegn til lekkasjer.

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på

befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. oso plassert på vaskerom.

Sikringsskap med eldre skrusikringer plassert i vindfang i leilighet og hovedenhet. *Skrusikringer" er ansett som utdatert og man bør fornye disse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger av eier på befaringdagen, datert Bærum bygningsråd. 22.januar 1975. Ferdigattest er datert 5.oktober 1978.

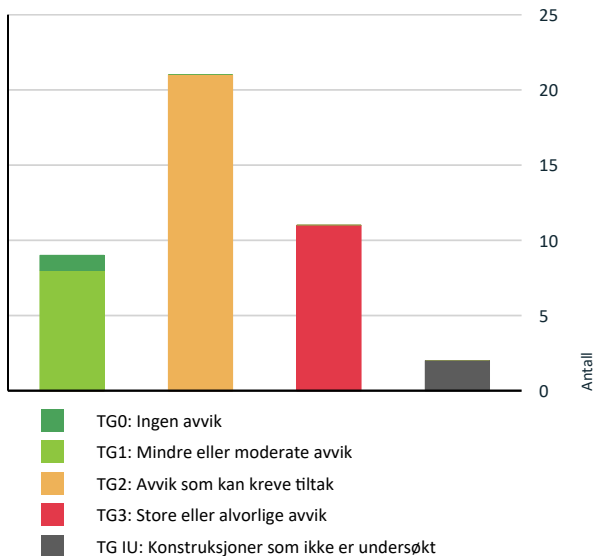
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Lagerrom tilknyttet garasjen er ikke inntegnet på byggetgninger og utgjør således et avvik. Areal er likevel medregnet. Konferer megler vedrørende avvik.

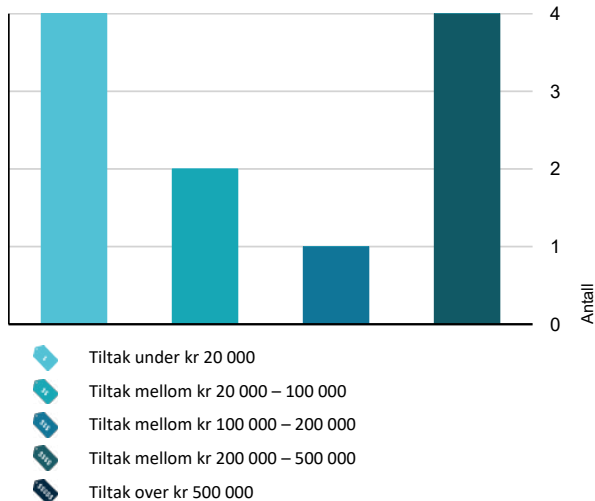
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det er oppholdsvær ved befaring ca. -7 grader C. Kontroll av korrekt utførelse av lyd -/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere/undersøke branntekniske utførelse, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad Leilighet > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken Leilighet > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad Leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad Leilighet > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad Leilighet > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad Leilighet > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken Leilighet > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. (5.okt 1978)

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Dette er en eldre bolig med behov for modernisering/oppgradering. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er inspisert fra takfot ved bruk av stige, samt innvendig inspeksjon på kaldtloftet. Vurderingen er derfor begrenset til det som kunne observeres fra denne posisjonen. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket under befaringen. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Det anbefales å være oppmerksom på denne risikoen, og en grundigere undersøkelse kan utføres av fagpersonell under sikre forhold. Eier opplyser at det er lagt nye takplater som egeninnsats. Det er ikke synlige tegn til lekkasje fra taket sett fra innsiden på loftet.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Tetting rundt antennen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle mangler eller behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:

Tetting rundt antennen bør undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle lekkasjepunkter. Dersom utettheter oppdages, bør disse utbedres for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagt stål benyttes i nedløp og renner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket. Dette kan medføre økt risiko for snø- og isras, noe som kan utgjøre en fare for personer og skade på eiendom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom. Oppdragsgiver opplyser at det aldri har forekommet ras fra taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av liggende og stående bordkledning. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er foretatt stikking i treverk for å avdekke evt råte på utsatte steder. Kledningen er inspisert fra bakkenivå. Kledningen montert etter datidens byggeskikk hvor krav til luftespalte var annerledes. Det ca. 8-10 mm luftespalte synlig fra undersiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det mangler musebånd i nedre kant av kledningen. Dette kan medføre økt risiko for at smågnagere får tilgang til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Det bør etableres musebånd i nedre kant av kledningen for å hindre at smågnagere får tilgang til konstruksjonen.

Manglende musebånd øker risikoen for skadedyrangrep, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert levetid for kledningen.

Ved eventuell utskifting av kledning bør det også sørges for tilstrekkelig luftespalte for å sikre god utlufting og redusere risiko for fuktskader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

Eldre loftsluke med avvik i pakninger bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Det bør etableres oppkant av takbelegg rundt rørgjennomføringen for å hindre vanninntrenging.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og vannskader i takkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1975 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omrammingen rundt vinduene går helt ned til vannbrettet.

Det er stedvis værslitte karmen med oppsprekking i trevirket.

Utvendig tetting rundt vinduene lot seg ikke kontrollere uten demontering av bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Omrammingen rundt vinduene bør utbedres slik at listverket ikke går helt ned til vannbrettet, for å hindre oppsamling av fukt og redusere risikoen for råteskader i treverket.

Værslitte karmen med oppsprekking i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for vanninntrengning og råte.

Manglende kontroll av utvendig tetting rundt vinduene medfører usikkerhet om tettheten er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdør i eik og malte balkongdør i tre. Hybel har dør i eik

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører har pakninger som ofte blir slitt, noe som kan medføre redusert tetthet og funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakninger på eldre dører bør kontrolleres og eventuelt skiftes for å sikre god tetthet og funksjon. Redusert tetthet kan føre til varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stuen i 1. etasje mot sørøst, samt støpt terrassedekke over garasje belagt med skiferstein mot sørøst. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

*Det er synlig fuktgjennomtrengning i garasjene, noe som indikerer fuktproblematikk. Skiferlagt terrasse var delvis snødekt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å besiktige hele overflaten. Det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget under befaringen.

*Terrassebordene er av eldre dato. Det er avflassing av overflatebehandling på rekkverket.

*Toppbordet på terrasse (skiferlagt) har stedvise råteskader og må byttes i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser av terrassedekket og skiferoverflaten når snøen er borte, for å avdekke omfanget av fuktgjennomtrengningen. Kostnadsoverslaget er kun ment for å avdekke eventuelle avvik. En utbedring av membran/tettesjikt vil ha en langt høyere kostnad.

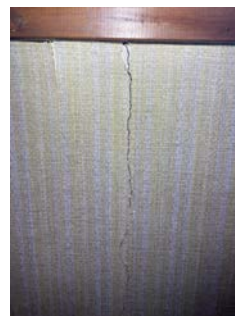
Utbedring av tettesjikt og eventuelle skader bør utføres for å hindre videre fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid for garasjen og terrassen.

Overflatebehandling av rekkverk og vedlikehold av terrassebord bør også vurderes for å forhindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens holdbarhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, korkflis på kjøkken og teppe på soverom. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er sprekk i veggplate på soverom mot nordvest i 1. etasje.

Det er også sprekk i murvegg på soverom i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Sprekk i murvegg bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, da slike skader kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre risiko for videre rissdannelser eller fuktskader. Utvendige riss i mur bør tettes for å hindre frostsprengning. (Se også Grunnmur og fundament.)

Kostnadsoverslag er kun ment for å kunne utføre ytterligere undersøkelser. Dersom det skulle vise seg at sprekker har oppstått grunnet setninger, vil en utbedring ha et helt annet kostnadsnivå.

Sprekk i veggplate bør utbedres for å hindre ytterligere skade og for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i underetasjen.

Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder, og avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

Følgende målinger er registrert uten avvik iht NS 3600:2018:

Leilighet: stue 3–5 mm, soverom 3–5 mm.

Hovedenhet: 7 mm fra gang til stue, samt 12 mm høydeforskjell på stort soverom.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, har teppe og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Stue i hybel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er observert riss i muren i boden i leiligheten, samt i veggen på soverommet i leiligheten.

Det er også registrert saltutslag i bod mot nordøst.

Fuktskjolder er observert i sponplate i leiligheten. Årsaken til fukt i vegger kan sees i sammenheng med mangelfull drenering eller fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning og senke fuktnivået i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering eller ventilasjon.

Riss i muren og saltutslag bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for muggvekst, sverting av materialer og ødeleggelse av bygningsdeler over tid. For full forvisning om tilstand må vegger demonteres.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i hovedenheten er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon knyttet til rommets utførelse og benyttede produkter.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom hvor man bør utsette eller forskyve renovering eller utbedring unødige.

De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadeomfang. Badet har passert sin forventede levetid og bør renoveres i sin helhet.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt over eldre vinylgulv. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm. Det var ingen krav til fall på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Vinylbelegget har passert sin forventede levetid, noe som medfører økt risiko for skader og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

Fuger og fliser med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på underliggende konstruksjon.

Bom i fliser kan føre til at fliser løsner, og det anbefales å kontakte en fagperson for vurdering og eventuell utbedring.

Vinylbelegget under flisene har passert sin forventede levetid, noe som medfører økt risiko for skader og redusert funksjon.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Våtromstapet på vegger og vinylbelegg under fliser. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjikt og sluk bør skiftes ut for å sikre rommets lekkasjesikkerhet, da dagens løsninger har usikker restlevetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Endring av bruk kan øke risikoen for skader, selv om det ikke ble avdekket lekkasjer på befaringsdagen.

Det anbefales bruk av lukket dusjkabinett som en midlertidig løsning. Kostnadsoverslag er satt for en totaloppussing av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommets innredning med nedfelt servant og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Hylleplaten bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade og redusert funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være ytterligere forringelse av innredningen og økt risiko for fuktskader.



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre luftutskiftningen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i våtsone mot badekar.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Ikke oppført med de krav og løsninger som i dag stilles til et våtrom.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte murvegger. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe avflassing av maling/puss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av maling og puss der det er avflassing, for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere nedbrytning av konstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt på tilfeldig valgte steder. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det var ingen krav til fall på gulvet i henhold til regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er ingen dusj eller annen form for bruk av fritt vann i rommet, kun utslagsvask på vegg. Risikoen for vannutslipp til tilstøtende rom vurderes derfor som lav.

Det bør likevel utvises oppmerksomhet på at høydeforskjellen mellom sluk og terskel er mindre enn anbefalt, da dette kan medføre økt risiko for vannskader til omkringliggende konstruksjoner dersom det skulle oppstå lekkasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, og det er ikke etablert noe form for tettesjikt. Gulvet består kun av malt betong, og veggene er malte murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt i våtsonen for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Manglende membran/tettesjikt medfører betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader. Det er med dagens bruk ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, men ved endret bruk kan risikoen øke betraktelig.

Kostnadsoverslaget er ment som et lokalt tiltak, for eksempel å etablere et belegg på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

utslagsvask på vegg

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga konstruksjonsmessige årsaker. Kun murte vegger. Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Bad i leilighet fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der man bør utsette eller forskyve renovering eller utbedring unødige.

De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert svertesopp i mur ved vindu. Dette kan tyde på fuktproblematikk i området, og bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak

Svertesopp bør fjernes, og det anbefales å undersøke årsaken til fuktproblematikken nærmere for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til videre utvikling av sopp, forverring av fuktskader og redusert inneliv.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det var ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på belegget er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av gulvbelegget, da forventet levetid er utløpt.

Dersom belegget ikke skiftes, øker risikoen for slitasje, lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Våtromstapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Membran og sluk bør skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Eldre membran og sluk har økt sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til omfattende skader og kostbare utbedringer dersom vann trenger inn i bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, speilskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjnise med forheng.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger) Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, komfyr og mikrobølgeovn. Overflater med normal bruksslitasje iht alder. Eier har byttet pakning og ventil i kran etter befaringdagen.

Årstall: 1990 Kilde: Eier



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate i stål. Det er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet. Manglende bruksfunksjoner kan medføre redusert komfort og praktisk nytteverdi, samt økt risiko for slitasje og skader over tid.

UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekksvifte uten fettfilter, plassert høyt på vegg over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Andre tiltak:

Det bør etableres en ventilator som er tilpasset formålet, for å sikre effektiv fjerning av stekeos og fettpartikler. Manglende fettfilter og feil type avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt brannfare og tilsussing av overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPECIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og våtromstapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. *Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekranene er av eldre dato og er ikke testet, da det erfaringsmessig kan være fare for lekkasjer ved testing av eldre stoppekraner. Det anbefales å vurdere utskifting eller nærmere kontroll av stoppekranene.

Konsekvens/tiltak

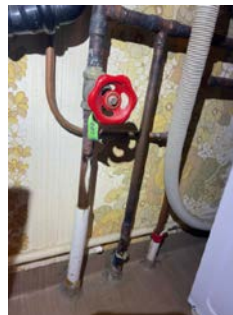
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales at en autorisert fagperson foretar en grundig gjennomgang av vannledningene for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger har større sannsynlighet for å utvikle skader over tid.



Stoppekran hovedenhet



Stoppekran leilichte

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør og sluk av plast. Stakeluke er synlig på vaskerommet. Ingen tegn til lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringsstidspunktet.
Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. oso plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Ufagmessig løsning av rør bak tanken er observert. Dette bør undersøkes nærmere av autorisert VVS-personell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ufagmessig løsning av rør bak tanken bør undersøkes nærmere av autorisert VVS-personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være lekkasjer eller skader på røranlegget, noe som kan føre til vannskader og økte reparasjonskostnader.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringskap med eldre skrusikringer plassert i vindfang i leilighet og hovedenhet. *Skrusikringer" er ansett som utdatert og man bør fornye disse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En utvidet el-kontroll bør gjennomføres da det er mer enn 5 år siden forrige tilsyn.

Generell kommentar

El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Lamper/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Undertegnede er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid på 30-40 år. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det er stedvis påvist en form for tettesjikt av plastmateriale mot mur.

Vurdering av avvik:

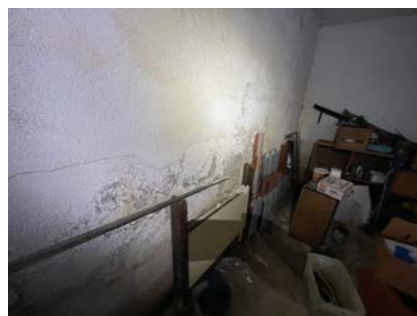
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring for å avdekke eventuelle behov for utbedring, da overskredet levetid og indikasjoner på redusert effekt medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke mulig å fastslå byggegrunnens beskaffenhet uten geotekniske undersøkelser.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er kun visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Årsaken til avviket er vanskelig å fastslå, men sprekke i muren i garasjen kan indikere setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelse i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere behov for utbedring, da slike riss kan indikere setningsskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre ytterligere skader på konstruksjonen og redusert stabilitet i bygningen.

Kostnadsoverslaget er forsiktig anslått, og er kun ment å dekke eventuelle ytterligere undersøkelser. Utbedringskostnader av skader/følgeskader vil ha en langt høyere sum.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av pusset naturstein eller lignende, samt mur av lettklinkerblokker. Muren er stedvis gjengrodd, noe som vanskeliggjør inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Påviste skader og sprekker må utbedres, og det bør etableres rekkverk eller annen nødvendig sikring på forstøtningsmuren i henhold til gjeldende krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå alvorlige strukturelle problemer og økt fare for personskaade som følge av fallulykker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TC 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverket må planeres med fall utover. Boligen ligger i skrånende terreng med naturlig avrenning. Det er likevel viktig at vann føres vekk, og at drenering/fuktsikring fungerer tilfredsstillende for å unngå fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegglivet, for å hindre unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Brann- og lydskillende konstruksjoner mellom boenhetene bør vurderes nærmere dersom det skal gjøres endringer eller oppgraderinger, da det ikke er mulig å kontrollere disse uten destruktive inngrep.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverk på balkong, terrasse og trapper slik at de tilfredsstillende dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, da manglende radonsperre kan medføre helsefare.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

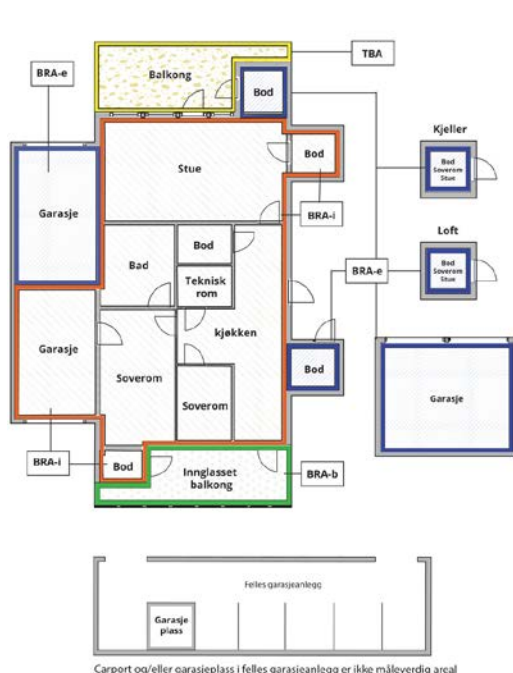
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	93			93	7
Underetasje	85			85	75
SUM	178				82
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Underetasje	Entré (hoved), vaskerom, bod, bod 2, bad leilighet, stue leilighet, kjøkken leilighet, bod leilighet, soverom leilighet, entré 2 leilighet		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Leilighet i underetasjen er oppmålt til 53 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt tegninger av eier på befaringsdagen, datert Bærum bygningsråd. 22.januar 1975. Ferdigattest er datert 5.oktober 1978.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasjeplasser delvis under bakkenivå.		71		71	
SUM		71			
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasjeplasser delvis under bakkenivå.		Garasje	

Kommentar

Arealmålingen er utført av Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Lagerrommet utgjør ca. 26 m2 gulvareal + garasjeplasser 45 m2 = 71 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Lagerrom tilknyttet garasjen er ikke inntegnet på byggetegninger og utgjør således et avvik. Areal er likevel medregnet.
Konferer megler vedrørende avvik.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstmann
	Tore Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	1	205		0	1744.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Anton Tschudis vei 41

Hjemmelshaver

Henriksen Mette Kristin, Henriksen Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med leilighet beliggende i Haslum i etablert villastrøk. Stor tomt med god utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, delvis naturtomt. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. forstøtningsmurer, støpt platting og trapp,

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Dobbel garasje med lagerrom, oppført i Leca med støpte gulv. Utvendig pusset. Leddporter i tre med manuell åpning. NB! Det er påvist store sprekker i murte vegger. Det er behov for nærmere undersøkelser av fagperson vedrørende eventuelle setningsskader. Saltutslag og avflassing på vegg i lagerrommet, antyder sviktende drenering/fuktsikring.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	05.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tore Henriksen

Mette Kristin Henriksen

Boligen

Anton Tschudis Vei 41
1344 Haslum

3201-1/205/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Beskrivelse av arbeidet: Ny vask og nye skap. Det ble lagt fliser på eksisterende gulvbelegg. Utført ca. 1990

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt Decra tak ca. 1990. Husker ikke om det ble lagt på toppen av eksisterende shingeltak

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Enkelte sprekker i mur på hus og garasje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Tidvis fuktmerker på innervegg i underetasje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjort tiltak for å lede vann fra takrenner bort fra huset. Årstall vet jeg ikke.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Leilighet i underetasje.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**



Leilighet i underetasje.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra Asker Bygg og Eiendom

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Anton Tschudis vei 41 - Nabolaget Haslum øst/Tveterveien - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Østenåsveien Linje 211, 220	5 min 🚶 0.5 km
🚗 Haslum Linje 1, 2, 3, 5	8 min 🚶 0.7 km
🚗 Blommenholm stasjon Linje L1	6 min 🚶 2.8 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚶 16 km
✈️ Oslo Gardermoen	52 min 🚶

Skoler

Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Oslo International School (1-10 kl.) 415 elever, 29 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	5 min 🚶 2.2 km
Nadderud videregående skole 460 elever	14 min 🚶 1.3 km
Oslo International School 90 elever	20 min 🚶 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

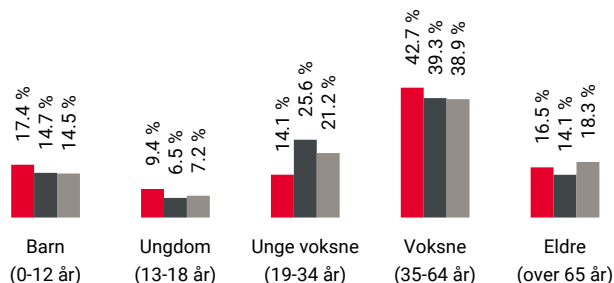
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haslum øst/Tveterveien	1 621	608
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tveterjordet Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	8 min 🚶 0.7 km
Myrsnipa Fus barnehage (1-2 år) 14 barn	9 min 🚶 0.7 km
Nadderudskogen barnehage (1-5 år) 41 barn	12 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Haslum	6 min 🚶
Spar Nadderud	15 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 89/100



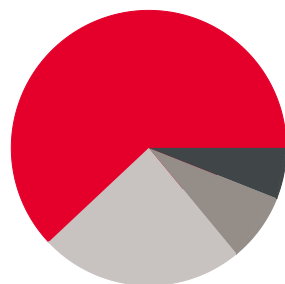
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽ Tvetterjordet balløkke	9 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Haslum skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.9 km	
🏊 Friskis & Svettis	20 min	🚶
🏊 Gnist Gjetsum	21 min	🚶

Boligmasse



- 62% enebolig
- 6% rekkehus
- 8% blokk
- 24% annet

«Et fint nabolag sentralt i Bærum, kort vei til byer som Oslo og Sandvika. Vennlig strøk. :»

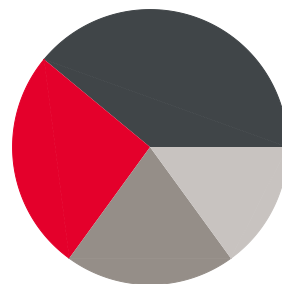
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Bekkestua Senter	24 min	🚶
📦 Apotek 1 Signaturgården	20 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



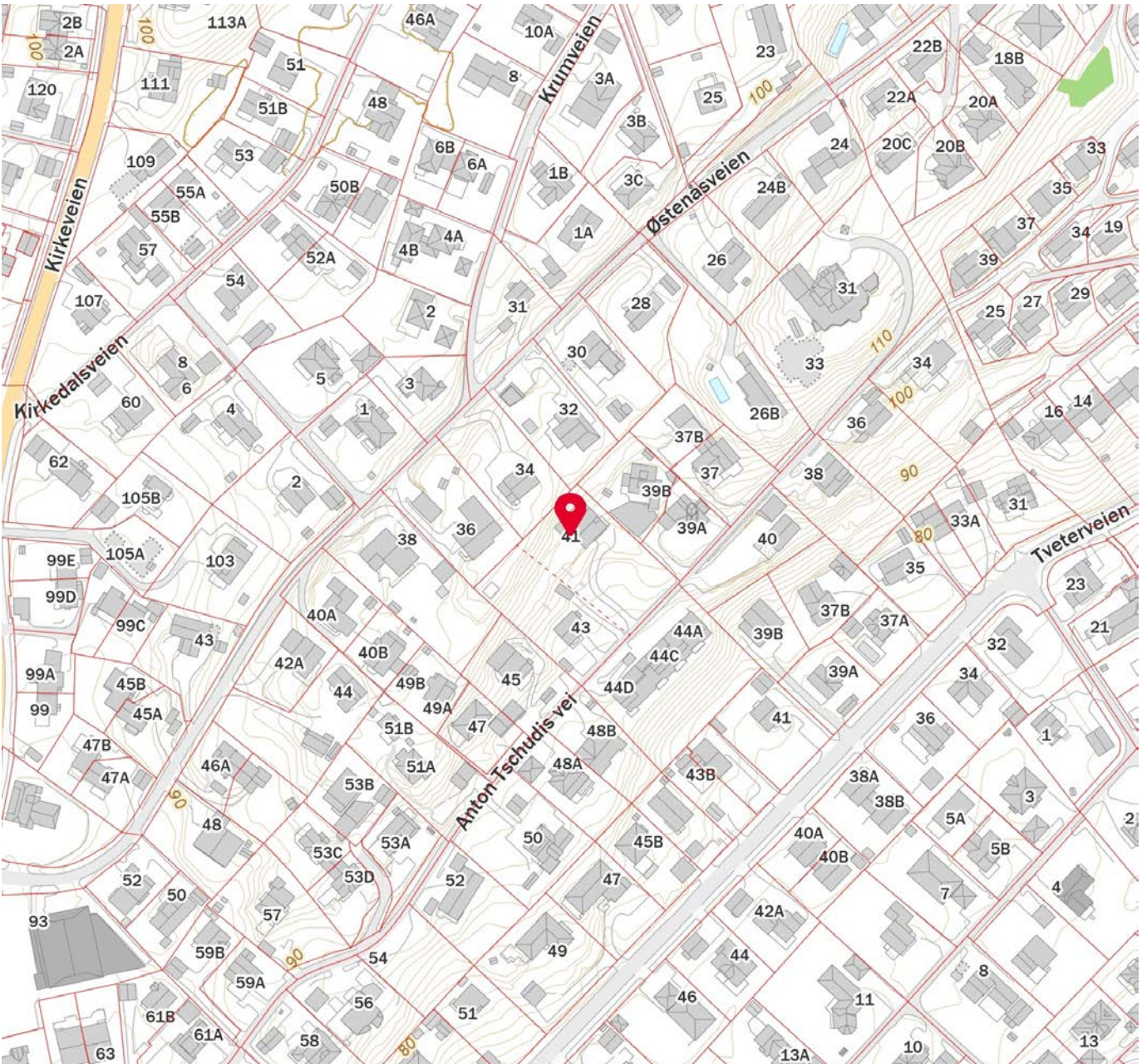
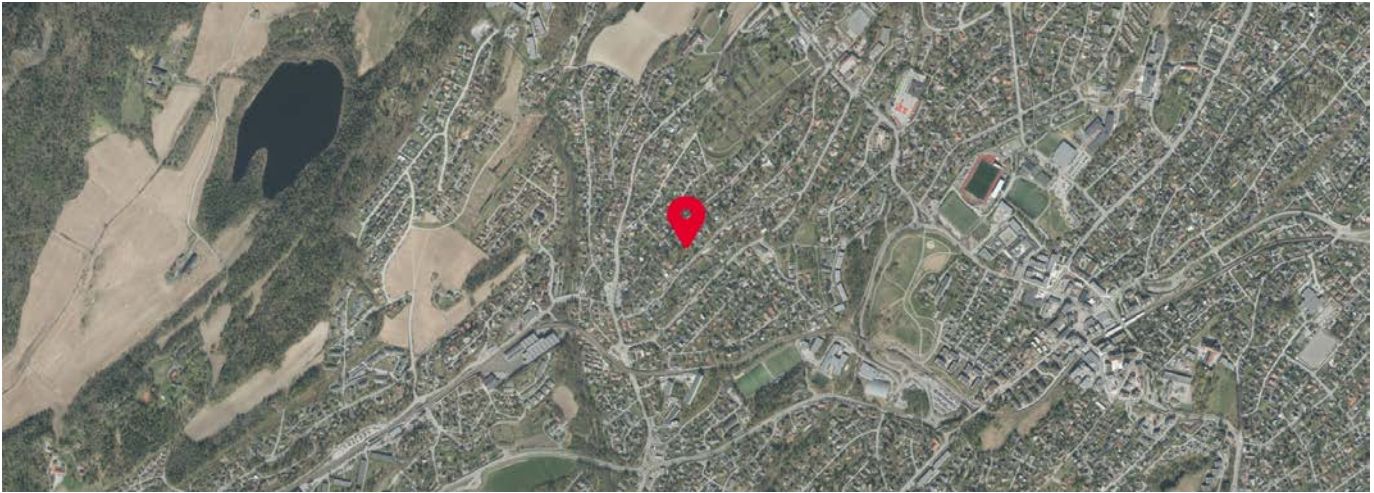
0%


47%

- Haslum øst/Tveterveien
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Journalnr. 44-75

FERDIGATTEST

Adresse: Anton Tschudis vei 41

Gnr.: 1 Bnr.: 205 Tomt nr.: _____

Ferdigbesiktigelse avholdt: 21. juni 1978

Arbeidets art: Våningshus m/hybelleilighet

Byggherre: Hroar Henriksen

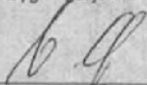
Anmelder: Askim Sag & Høvleri A/S

Ansvarshavende Ing. Jostein Opheim

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tilatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 5. oktober 1978

For bygningssjefen



Viktor Øyen
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Herr Hroar Henriksen
Anton Tschudis vei 41

1344 HASLUM

Ingeniør Jostein Opheim
Askim Sag & Høvleri A/S

1800 ASKIM

44-75 VÖ/Åh
bilag 27

24.11.1977

BOLIGBYGG PÅ GNR. 1 BNR. 205, ANTON TSCHUDIS VEI 41
BYGGHERRE: HROAR HENRIKSEN

./.

Vedlagt oversendes veivesenets uttalelse av 22. november d.å.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at pålegg gitt under punkt 1 i vårt brev av 2. november d.å. blir etterkommet innen 1. juni n.å.

For bygningssjefen

Viktor Øyen
Viktor Øyen
e.f.

+ prøvning av gammel
bebyggelse



Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	1	Bnr	205	Fnr	0	Snr	0
Adresse	Anton Tschudis vei 41 , 1344 HASLUM						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1975/237	Garasje/carport	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
1975/44	Enebolig	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Merknad 1.

Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.

For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.

Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt. Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 1, Bruksnr 205	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	1205 Haslum 05
Veiadresse:	Anton Tschudis vei 41, gatenr 1018	Valgkrets:	10 Løkeberg
	1344 Haslum	Kirkesogn:	1060401 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solbakken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.02.1925	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 744,7 kvm	Skyld:	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 11.01.2024 Matrikkelført: 11.01.2024		Avgiver	3201/1/205	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3201/1/205	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3201/1/205	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 20.02.1970 Matrikkelført: 26.03.2024		Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3201/1/4	0,0
			Berørt	3201/1/10	0,0
			Berørt	3201/1/24	0,0
			Berørt	3201/1/27	0,0
			Berørt	3201/1/28	0,0
			Berørt	3201/1/34	0,0
			Berørt	3201/1/39	0,0
			Berørt	3201/1/40	0,0
			Berørt	3201/1/43	0,0
			Berørt	3201/1/44	0,0
			Berørt	3201/1/45	0,0
			Berørt	3201/1/50	0,0
			Berørt	3201/1/51	0,0
			Berørt	3201/1/59	0,0
			Berørt	3201/1/60	0,0
			Berørt	3201/1/61	0,0
			Berørt	3201/1/62	0,0
			Berørt	3201/1/63	0,0
			Berørt	3201/1/64	0,0
			Berørt	3201/1/67	0,0
			Berørt	3201/1/68	0,0
			Berørt	3201/1/75	0,0
			Berørt	3201/1/76	0,0
			Berørt	3201/1/77	0,0
			Berørt	3201/1/78	0,0
			Berørt	3201/1/79	0,0
			Berørt	3201/1/80	0,0
			Berørt	3201/1/85	0,0
			Berørt	3201/1/86	0,0
			Berørt	3201/1/89	0,0
			Berørt	3201/1/95	0,0
			Berørt	3201/1/97	0,0
			Berørt	3201/1/100	0,0
			Berørt	3201/1/101	0,0
			Berørt	3201/1/103	0,0
			Berørt	3201/1/104	0,0
			Berørt	3201/1/105	0,0
			Berørt	3201/1/108	0,0
			Berørt	3201/1/121	0,0
			Berørt	3201/1/124	0,0
			Berørt	3201/1/125	0,0
			Berørt	3201/1/136	0,0
			Berørt	3201/1/137	0,0
			Berørt	3201/1/142	0,0
			Berørt	3201/1/148	0,0
			Berørt	3201/1/150	0,0
			Berørt	3201/1/151	0,0
			Berørt	3201/1/152	0,0
			Berørt	3201/1/153	0,0
			Berørt	3201/1/156	0,0
			Berørt	3201/1/159	0,0
			Berørt	3201/1/160	0,0
			Berørt	3201/1/167	0,0
			Berørt	3201/1/173	0,0
			Berørt	3201/1/174	0,0

Berørt	3201/1/176	0,0
Berørt	3201/1/177	0,0
Berørt	3201/1/178	0,0
Berørt	3201/1/189	0,0
Berørt	3201/1/197	0,0
Berørt	3201/1/198	0,0
Berørt	3201/1/199	0,0
Berørt	3201/1/202	0,0
Berørt	3201/1/204	0,0
Berørt	3201/1/205	0,0
Berørt	3201/1/206	0,0
Berørt	3201/1/207	0,0
Berørt	3201/1/208	0,0
Berørt	3201/1/214	0,0
Berørt	3201/1/215	0,0
Berørt	3201/1/219	0,0
Berørt	3201/1/220	0,0
Berørt	3201/1/224	0,0
Berørt	3201/1/233	0,0
Berørt	3201/1/237	0,0
Berørt	3201/1/238	0,0
Berørt	3201/1/241	0,0
Berørt	3201/1/242	0,0
Berørt	3201/1/246	0,0
Berørt	3201/1/251	0,0
Berørt	3201/1/252	0,0
Berørt	3201/1/253	0,0
Berørt	3201/1/261	0,0
Berørt	3201/1/262	0,0
Berørt	3201/1/263	0,0
Berørt	3201/1/264	0,0
Berørt	3201/1/265	0,0
Berørt	3201/1/267	0,0
Berørt	3201/1/268	0,0
Berørt	3201/1/270	0,0
Berørt	3201/1/271	0,0
Berørt	3201/1/272	0,0
Berørt	3201/1/275	0,0
Berørt	3201/1/277	0,0
Berørt	3201/1/278	0,0
Berørt	3201/1/279	0,0
Berørt	3201/1/280	0,0
Berørt	3201/1/281	0,0
Berørt	3201/1/298	0,0
Berørt	3201/1/315	0,0
Berørt	3201/1/316	0,0
Berørt	3201/1/319	0,0
Berørt	3201/1/320	0,0
Berørt	3201/1/338	0,0
Berørt	3201/1/340	0,0
Berørt	3201/1/345	0,0
Berørt	3201/1/346	0,0
Berørt	3201/1/358	0,0
Berørt	3201/1/359	0,0
Berørt	3201/1/360	0,0
Berørt	3201/1/363	0,0
Berørt	3201/1/366	0,0
Berørt	3201/1/369	0,0
Berørt	3201/1/371	0,0
Berørt	3201/1/372	0,0
Berørt	3201/1/373	0,0
Berørt	3201/1/377	0,0
Berørt	3201/1/429	0,0
Berørt	3201/1/437	0,0
Berørt	3201/1/438	0,0
Berørt	3201/1/443	0,0
Berørt	3201/1/444	0,0
Berørt	3201/1/447	0,0

Berørt	3201/1/448	0,0
Berørt	3201/1/455	0,0
Berørt	3201/1/457	0,0
Berørt	3201/1/458	0,0
Berørt	3201/1/471	0,0
Berørt	3201/1/477	0,0
Berørt	3201/1/494	0,0
Berørt	3201/1/497	0,0
Berørt	3201/1/514	0,0
Berørt	3201/1/516	0,0
Berørt	3201/1/523	0,0
Berørt	3201/1/524	0,0
Berørt	3201/1/527	0,0
Berørt	3201/1/551	0,0
Berørt	3201/1/560	0,0
Berørt	3201/1/590	0,0
Berørt	3201/1/591	0,0
Berørt	3201/1/592	0,0
Berørt	3201/1/593	0,0
Berørt	3201/1/613	0,0
Berørt	3201/1/616	0,0
Berørt	3201/1/620	0,0
Berørt	3201/1/621	0,0
Berørt	3201/1/622	0,0
Berørt	3201/1/623	0,0
Berørt	3201/1/624	0,0
Berørt	3201/1/625	0,0
Berørt	3201/1/626	0,0
Berørt	3201/1/627	0,0
Berørt	3201/1/628	0,0
Berørt	3201/1/629	0,0
Berørt	3201/1/635	0,0
Berørt	3201/1/637	0,0
Berørt	3201/1/645	0,0
Berørt	3201/1/647	0,0
Berørt	3201/1/649	0,0
Berørt	3201/1/661	0,0
Berørt	3201/1/663	0,0
Berørt	3201/1/667	0,0
Berørt	3201/1/687	0,0
Berørt	3201/1/690	0,0
Berørt	3201/1/703	0,0
Berørt	3201/1/710	0,0
Berørt	3201/1/718	0,0
Berørt	3201/1/722	0,0
Berørt	3201/1/725	0,0
Berørt	3201/1/742	0,0
Berørt	3201/1/834	0,0
Berørt	3201/1/854	0,0
Berørt	3201/1/855	0,0
Berørt	3201/1/861	0,0
Berørt	3201/1/864	0,0
Berørt	3201/1/867	0,0
Berørt	3201/1/915	0,0
Berørt	3201/1/917	0,0
Berørt	3201/1/923	0,0
Berørt	3201/1/928	0,0
Berørt	3201/1/951	0,0
Berørt	3201/1/953	0,0
Berørt	3201/1/955	0,0
Berørt	3201/1/956	0,0
Berørt	3201/1/961	0,0
Berørt	3201/1/967	0,0
Berørt	3201/1/975	0,0
Berørt	3201/1/979	0,0
Berørt	3201/1/980	0,0
Berørt	3201/1/981	0,0
Berørt	3201/1/990	0,0

			Berørt	3201/1/994	0,0
			Berørt	3201/1/995	0,0
			Berørt	3201/1/1003	0,0
			Berørt	3201/1/1007	0,0
			Berørt	3201/1/1015	0,0
			Berørt	3201/1/1022	0,0
			Berørt	3201/1/1026	0,0
			Berørt	3201/233/1	0,0
			Berørt	3201/300/1018	0,0
			Berørt	3201/300/1157	0,0
			Berørt	3201/300/1168	0,0
			Berørt	3201/300/1213	0,0
			Berørt	3201/300/1322	0,0
Arealmåling	Forretning: Matrikkelført:	31.10.1954	Mottaker	3201/1/205	1 745,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	30.10.1954	Avgiver	3201/1/205	-1 458,0
			Mottaker	3201/1/359	1 458,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	20.02.1925	Avgiver	3201/1/2	-3 203,0
			Mottaker	3201/1/205	3 203,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Anton Tschudis vei 41	U0101	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Anton Tschudis vei 41	H0101	Bolig	124,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	177,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	177,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1976
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	17307630			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		86,0		86,0				
H01	1		91,0		91,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Anton Tschudis vei 41	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17309625			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

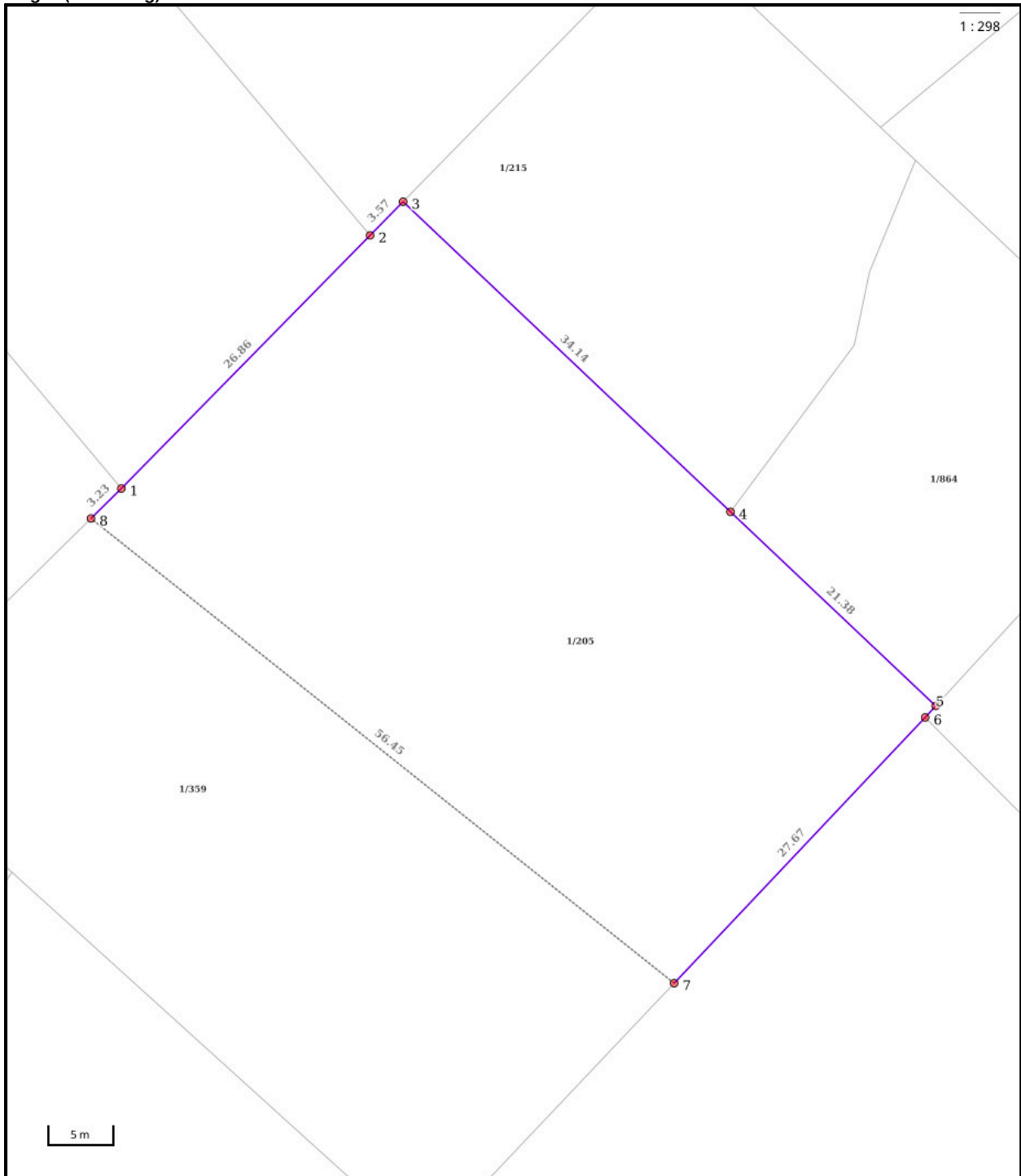
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 744,70m²**Arealmerknad:** Noen fiktive grenser**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 389,10	587 437,61	26,86m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 409,89	587 454,62	3,57m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 412,65	587 456,88	34,14m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 391,52	587 483,69	21,38m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 378,29	587 500,48	1,18m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 377,35	587 499,77	27,67m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 355,60	587 482,67	56,45m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
8	6 643 386,64	587 435,52	3,23m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 08.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Anton Tschudis vei 41, 1344 HASLUM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	Delareal 1 745 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Anton Tschudis vei 41, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 08.01.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Anton Tschudis vei 41, 1344 HASLUM								

Avtale 90024950 (Avgiftsadresse: Anton Tschudis Vei 41)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	21.02.2022	12.04.2024	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	18B Sløkkeutstyret er ikke vedlikeholdt		02.03.2022
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	Mangler i u.etg	02.03.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 08.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Anton Tschudis vei 41, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 582,52 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	7 343,40 kr
Sum	21 702,24 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	169 m2	39.80	1/1	0 %	6 726,45 kr
Avløp etter areal	15%	169 m2	45.26	1/1	0 %	7 649,62 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr
					Sum	20 205,26 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

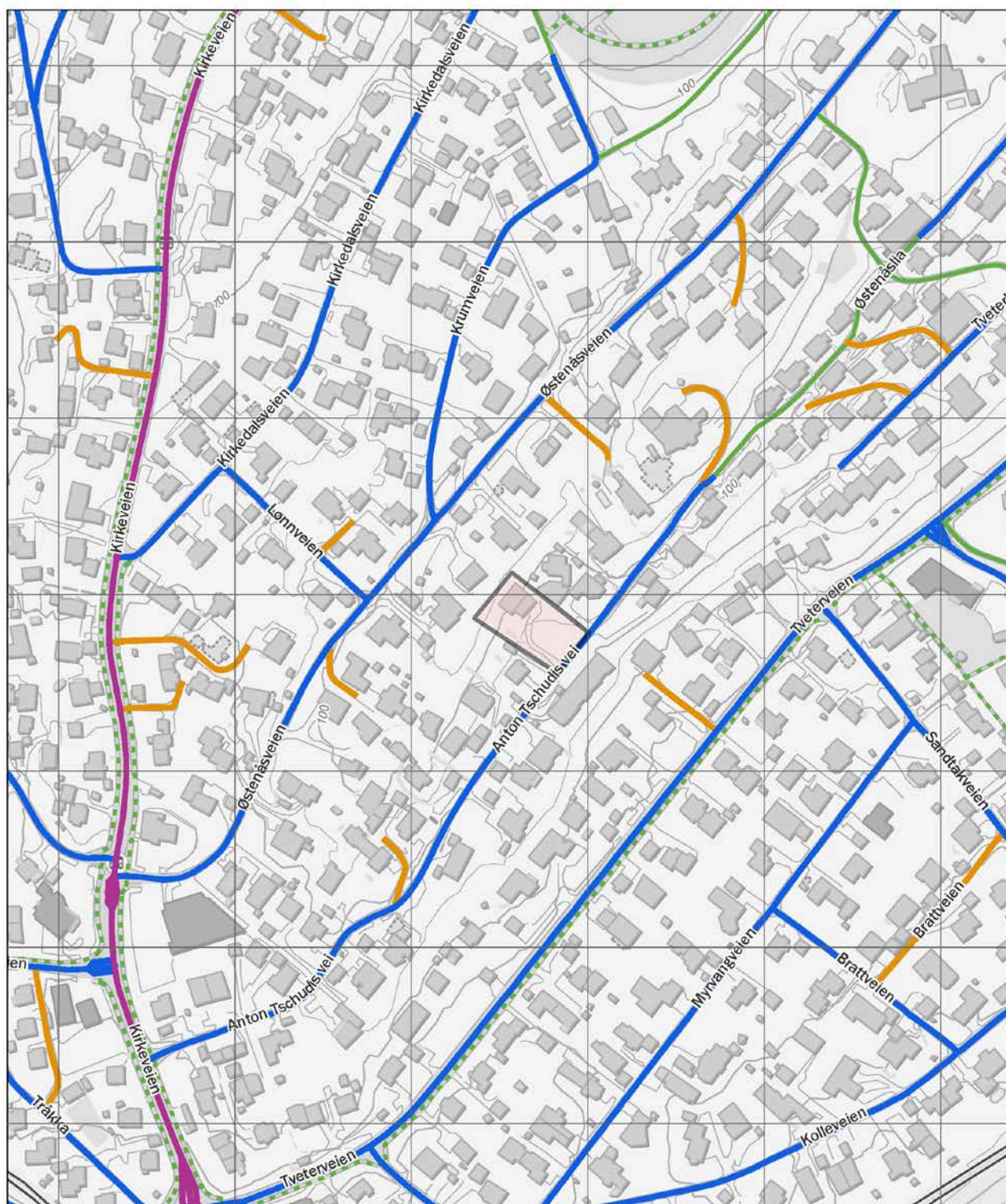
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

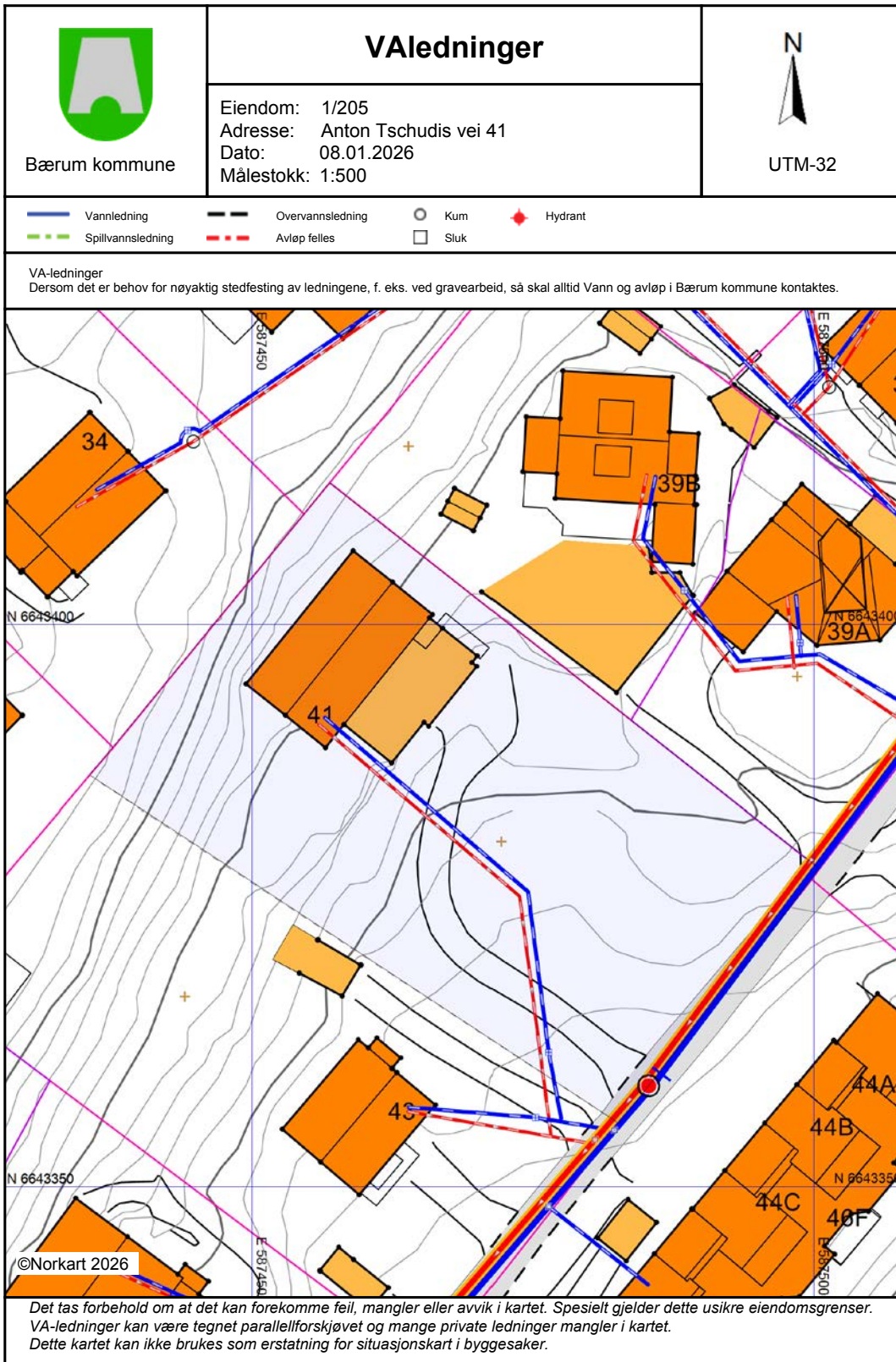
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |



Eiendom	3201 1/205		
Utskriftsdato	08.01.2026	Antall datasett	6

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ☑ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger
- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK
- ☑ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 1/205
Adresse: Anton Tschudis vei 41
Utskriftsdato: 08.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



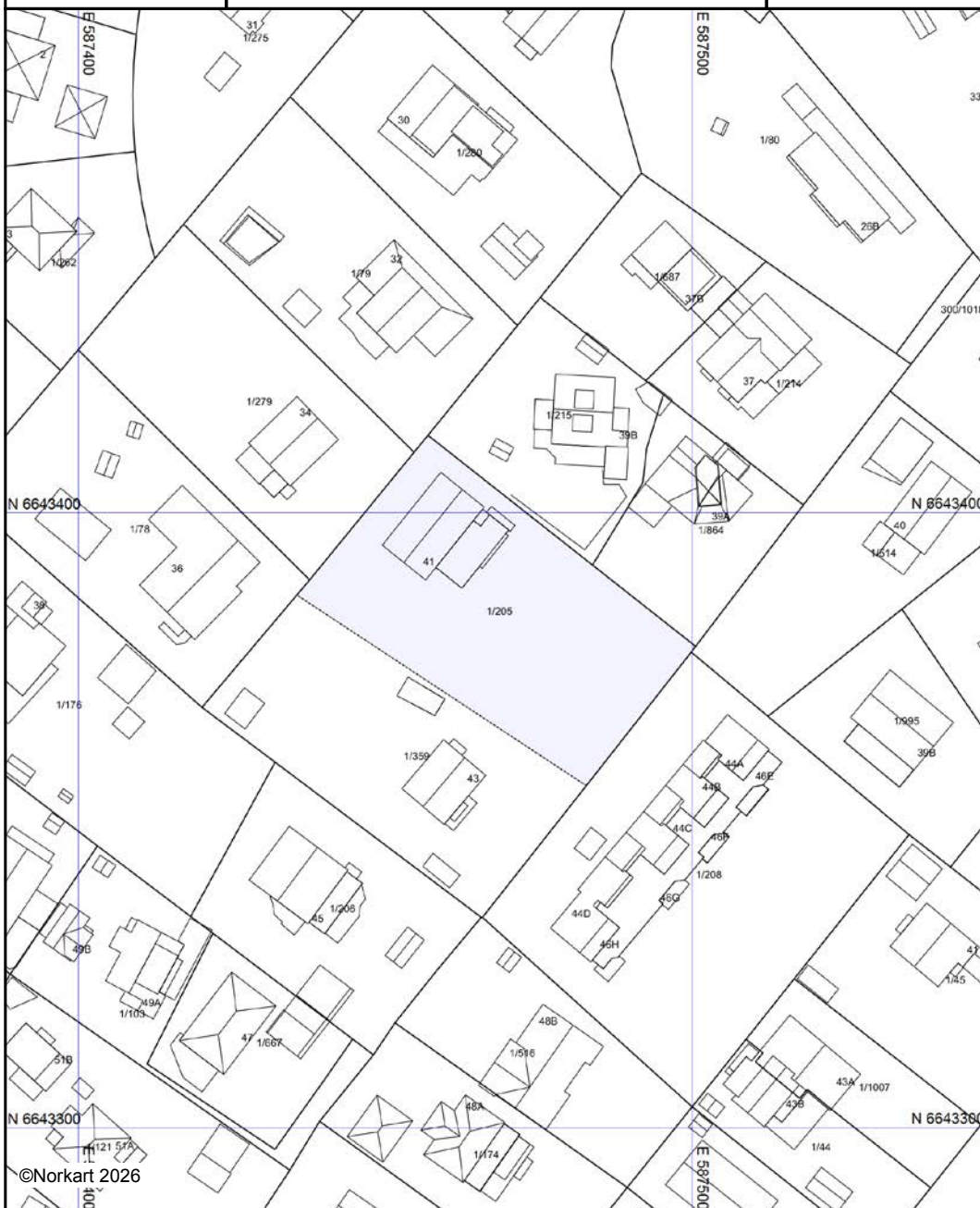
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/205
Adresse: Anton Tschudis vei 41
Utskriftsdato: 08.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende




Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2)


-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - eksisterende

Tegnforklaring



Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm



Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse





Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
Hensikt.....	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler.....	4
1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)	4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)	4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)	5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)	6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)	6
Barn og unge	7
6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5).....	7
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)	7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)	11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)	11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5).....	11
Naturmangfold og blågrønne strukturer	12
11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8).....	12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6).....	13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)	13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5).....	14
Mobilitet og parkering.....	14
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8).....	14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4).....	15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	15
Handel og senterstruktur	18
18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5).....	18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5).....	18
Klima og miljø, samfunnsikkerhet og teknisk infrastruktur	19
20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)	19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8).....	19

22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)	20
23.	Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)	21
24.	Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)	21
25.	Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	21
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	23
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL		24
28.	Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)	24
29.	Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)	25
30.	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10).....	26
31.	Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)	26
32.	Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)	26
33.	Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)	27
34.	Ferdseil (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3).....	28
35.	Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4).....	28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER		28
36.	Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)	28
37.	Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)	28
38.	Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)	29
39.	Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c).....	29
40.	Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)	29
41.	Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)	29
42.	Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.).....	30
43.	Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)	30
44.	Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)	30

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

Hovedmål Sosial bærekraft:

I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)
 - 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
 - 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)
 - 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
 - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
 - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
 - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
 - 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

- 3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
- 3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
- 3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

- 3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder
- 3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:
 - a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
 - b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
 - c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m² for enebolig og 1400 m² for tomannsbolig.
 - d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
 - e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
 - f. sammenslåing av boenheter
 - g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
 - h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
 - i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

- a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)
 - 4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
 - 4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
 - 4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
 - 4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

5.3. Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikk sikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknik og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitektorens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

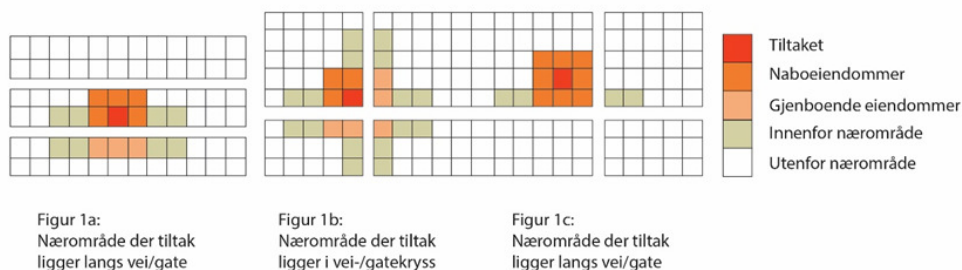
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

- 7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
- 7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

- a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

- b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
 - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.
 - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
 - Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
 - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
 - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal.
 - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
 - Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

- c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

- 7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.
- 7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- 7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

- Uteareal 24 m² per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompensierende tiltak som må redegjøres for i plan.

- 7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
 - Arealene ikke være støytsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

- 8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
- 9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.
- I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.
- Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.
- Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.
- Skilt og reklame over gesims kan tillates

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafikksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsliktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for friskt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsliktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

- skal sikres og styrkes i reguleringsplan
- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
 - 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
 - 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planter.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

- 12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
 - I LNF-områder 30 meter
 - Lomma 30 meter
 - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
 - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
 - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. Strand og kystsoner

- 14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)
- 14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.
- 14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.
- 14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.
- 14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 Kyststi

- 14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

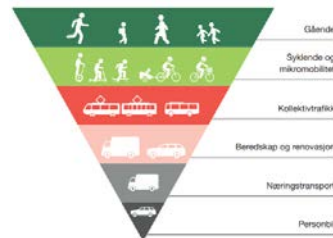
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

- 15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

- 15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
 - Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom



- sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.
- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
 - 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
 - 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
 - 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

- 16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner.
Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	<u>Leilighet:</u> maks 0,7 <u>Rekkehus:</u> maks. 1 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks 1,1 <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2 <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks. 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2 <u>Rekkehus og ene /tomannsbolig:</u> maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

- 17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

- 17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel
- a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
 - b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
 - c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
 - d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m² skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	Områdesenter	Lokalsenter
Regionbyen Sandvika	Bekkestua	Østerås
Lysaker	Høvik	Haslum
Fornebu (byen) ¹	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
	Jar	

¹ I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/ fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. Funksjonsblanding

- 19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
- 19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
- 19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnsikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

- 20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nulltullsomsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
- 20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
- 20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
 - Infiltrere små nedbørsmengder.
 - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
 - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
 - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
 - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
 - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km²*)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.
- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- Alle boenheter har en stille side*
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

- 25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning:** Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- Alle boenheter har en stille side*
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overensstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (opsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

- 27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- 27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- 27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
- 27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
- 27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:

Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

- For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
- I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnyttning på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

- a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

- a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.

29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

- 30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- 30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

- 31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

- 31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
 - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.
- 32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. Næringsbebyggelse

- 32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

- 33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.
- 33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

- 33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

- 33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- 33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

- 33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- 33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*

37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstyking og fragmentering av kulturlandskapene*

37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. *Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).*
- 41.2. *Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.*
- 41.3. *Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for*

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)

42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt

42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.

42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.

42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.

42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.

43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringszone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
 - gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
 - Sammenhengende blågrønn struktur
 - Alle transportfunksjonene til veiene
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

- 44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området
- Ikke konkurrere med sentrumsområder
 - Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
 - Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
 - Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 1, Bruksnummer 205 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

08.04.2026 kl. 15:57

Oppdatert per

08.04.2026 kl. 15:56

Adresse (r) :

Gateadresse: **Anton Tschudis vei 41**

Gatenr: **1018**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1344 HASLUM**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1014935-1/200 24.01.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

HENRIKSEN METTE KRISTIN

FØDT: 01.01.1961 IDEELL: 1/2

HENRIKSEN TORE

FØDT: 07.04.1959 IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmel:

2024/1014935-2/200 24.01.2024 **SEREIE IFØLGE TESTAMENT**
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2024/1014935-1/200

GJELDER: **HENRIKSEN METTE KRISTIN**

FØDT: 01.01.1961

GJELDER: **HENRIKSEN TORE**

FØDT: 07.04.1959

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1154909-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1925/900461-1/100 11.12.1925 **BESTEMMELSE OM VEG**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.04.2026 15:57 - Sist oppdatert 08.04.2026 15:56

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

1961/301459-1/100 20.04.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
GARASJE
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1975/4801-1/100 07.04.1975 **BEST. OM VANN/KLOAKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1976/17166-1/100 28.09.1976 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 40 000
Pantlover: ABC-BANK
LØPENR: 985460
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

2025/1154909-1/200 29.09.2025 **PANTEDOKUMENT**
11:51
Beløp: NOK 16 800 000
Pantlover: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1154909-2/200 29.09.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
11:51 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN &
PARTNERS AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1925/900116-1/100 20.02.1925 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 1
BNR: 2

1954/9646-1/100 30.10.1954 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 1
BNR: 359

2020/1863468-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 1 BNR: 205

2024/16302-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 1 BNR: 205

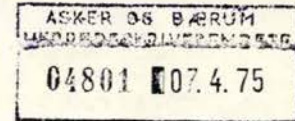
EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som
tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



ERKLÆRING

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenetUndertegnede som er eier av gnr. 1 br.nr. 205 parsell nr. _____Adresse Anton Tschudisvei 41 1344 Haslum

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas villkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesenets samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 Klage.

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestere. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitæreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 Vannavgift.

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 Kloakkavgift.

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 Vann- og kloakkavgifters betaling.

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 Stenging av offentlige ledninger.

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vannanlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.

Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.

Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 Kontroll av vannforbruk.

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.

Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.

Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 Salg av vann.

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 Ekstraordinære vannuttak.

Ved unormale store eller støtvis vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 Ansvarsforhold.

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann. For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnett forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsmømelige forhold fra vannverkets side.

For frostskafer på stikkledninger som følge av driftstans på offentlige ledninger.

For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyl eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.

For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.

For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forschriftsmessig stand.

At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.

At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.

At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 Privat renseanlegg.

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.

Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.

Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.

Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 Fellesledninger.

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelses som dette forhold medfører.

1.20 Sloyfing av tilknyttinger.

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 NKF norm nr. 8.

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 – Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 Endringer.

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet. Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig. Forskriftene gis av vannverket.

1.23 Overtredelse av reglementet.

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlattelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fås ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkesenet.

Haslum den 2-4 1975

Else Henriksen Hroar Henriksen

Eiers egenhellige underskrift.

ELSE HENRIKSEN HROAR HENRIKSEN

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.



Dagbokført som nr. 9646
den 30/10 1954
MÅLEBREV

BÆRUM OPPMÅLINGSVESEN

Prt.koll 54 side 146

J.nr. 4 - 2914

L.nr. 166 54/55

År 1954, 30. sept. ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over **parsell av g.nr.1, b.nr.205 av skyld 9 öre i Bærum.**

Forretningen er forlangt av Asbjørn Larsen, som har grunnbokshjemmel.

Forretningen ble administrert og utført for oppmålingsjefen av ass.ing. N. Vavik.

Vitne var K. Andresen.

Ved forretningen møtte kjøper av parsellen, Helge Hellerud, som ifølge fullmakt også møtte for eier Asbjørn Larsen. Dessuten møtte Aksel Larsen og Gunnar Larsen. Nabo Sverre Berger (g.nr.1, b.nr.206) var innkalt, men møtte ikke. Nabo, eier av g.nr.1, b.nr.78, var ikke innkalt.

Parsellens grenser og størrelse framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Grensebeskrivelsei

Grensens for g.nr.1, b.nr.205 er tidligere fastlagt ved kart- og oppmålingsforretning. Parsellens grense mot hovedbruket ble fastlagt i samsvar med Bærum bygningsråds godkjenning (R.j.nr.189-54).

Grensens måler i meters: Mot Anbon Tschudis vei til midt av denne fra a til b: 27,34, mot g.nr.1, b.nr.206 fra b til c: 57,35, mot g.nr.1, b.nr.78 fra c til d: 24,00, mot g.nr.1, b.nr.205 fra d til a: 56,67.

Arealen er 1458 m².

I samsvar med "lov om skylddeling av 20. august 1909" ble det samtidig holdt

s k y l d d e l i n g s f o r r e t n i n g

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes som byggetomt.

Skylden for 1458 m² av g.nr. 1, b.nr.205 ble bestemt til 4 Øre.

Forretningen sluttet

Nu 359

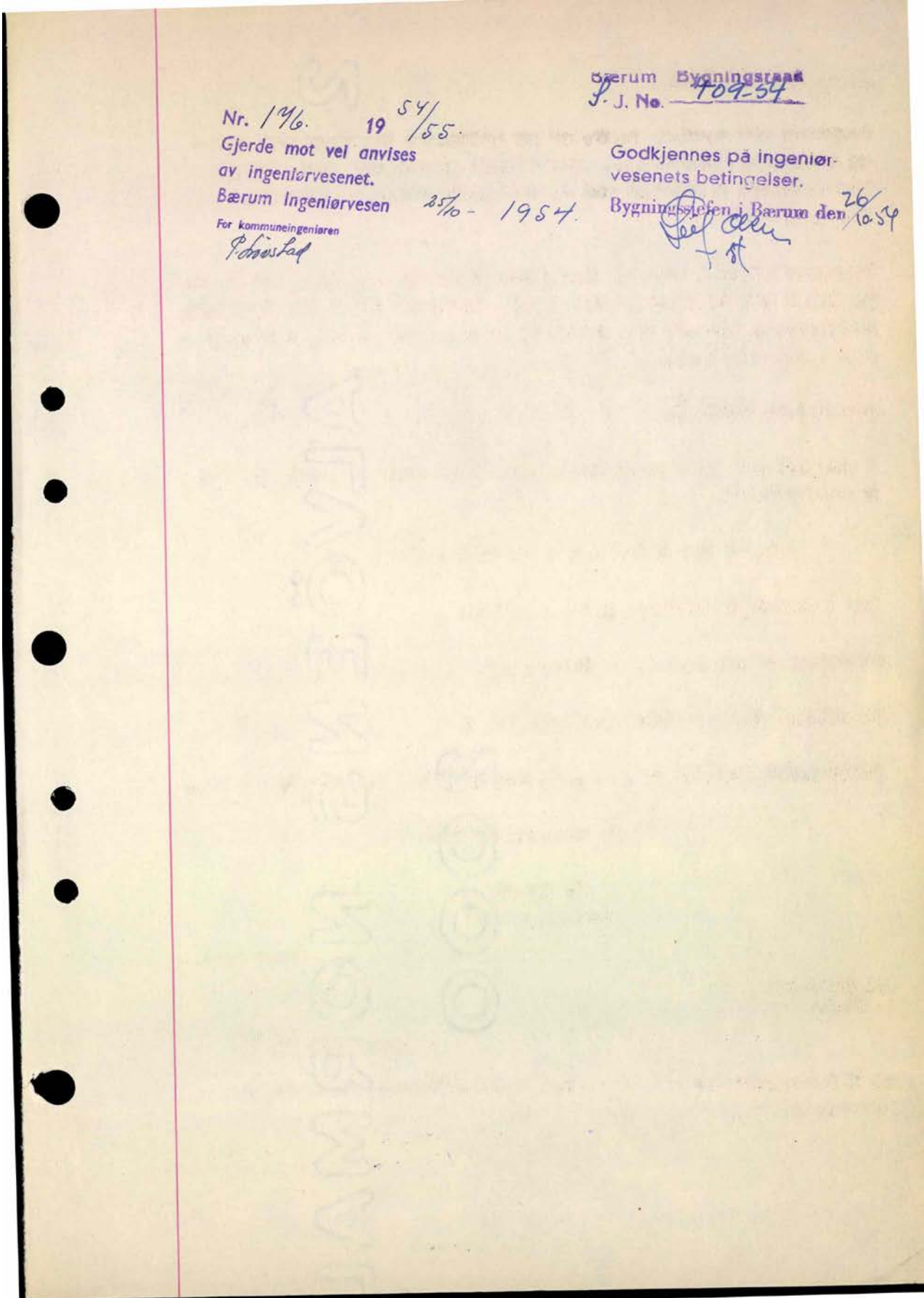
M. Mysen
oppmålingssejef

K. Andresen
vitne

N. Vavik

J. Ekoberg
skylddelingsmann

At foranstående er i samsvar med kartforretningsprotokollen
bekreftes: *ib ib gju*



Bærum Bygningstank
P. J. No. 409-54

Nr. 146. 19 ⁵⁴/₅₅.

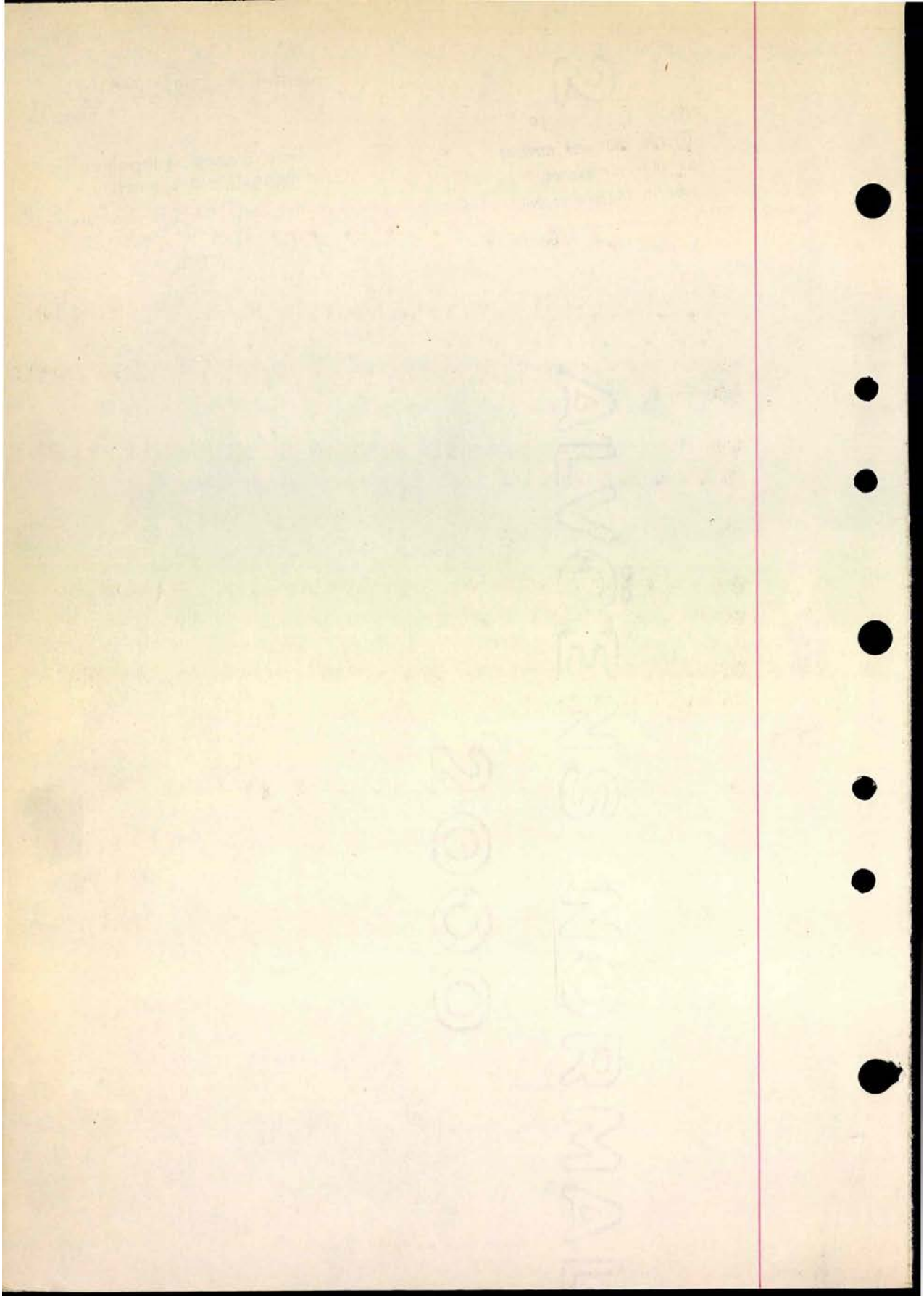
Gjerde mot vel anvises
av ingeniørvesenet.

Bærum Ingeniørvesen 25/10 - 1954.

For kommuneingeniøren
P. Christen

Godkjennes på ingeniør-
vesenets betingelser.

Bygningsstefen i Bærum den 26/10/54
[Signature]
+ st



Stempel kr. 230,-
4/4 1961 av Kollinstor.

1459/1961. 4/4.

BYGSELSKONTRAKT.

Hermed utleier firma Gaarder & Jensen, ^{Stenberggf. 4} ~~Møllergt. 4,~~
Oslo, til Arve Juel Rustad, parsel 8 a (vest) av Løkkeåsen,
gnr. 8, hnr. 720 i Bærum på følgende vilkår.

Leietiden løper fra kontraktens underskrift og til
1/1-1987. Byggselsavgiften som er beregnet etter 5 %, d.v.s.
1 ½ % over Norges Banks diskonto som for tiden er 3,5 %, er
som minimumsavgift fastsatt til kr. 350,- pr. mål. Stiger
diskontoen over de foran nevnte 3,5 % skal byggselsavgiften
reguleres. Basis for denne regulering skal være at en for-
andring på 1 % av diskontoen tilsvarer en forandring i byggsels-
avgiften på kr. 70,- pr. mål. Dog skal aldri avgiften være
under kr. 350,- pr. mål.

Tomtens størrelse betraktes foreløpig som 1,2 mål
og utregnes nøyaktig når målebrev foreligger. Parsellen ned-
over mot Engervannet bare regnes til midten fordi den andre
del skal fraskyddes. Oppnåes ikke myndighetenes tillatelse
til fraskydding omfatter allikevel ikke byggselskontrakten
denne del som da disponeres fritt av grunneieren uavhengig
av denne kontrakt. Når tillatelse til fraskydding nu
eller senere gis, plikter leieren imidlertid å påtegne sitt
samtykke til fraskydding og tilbakeførsel.

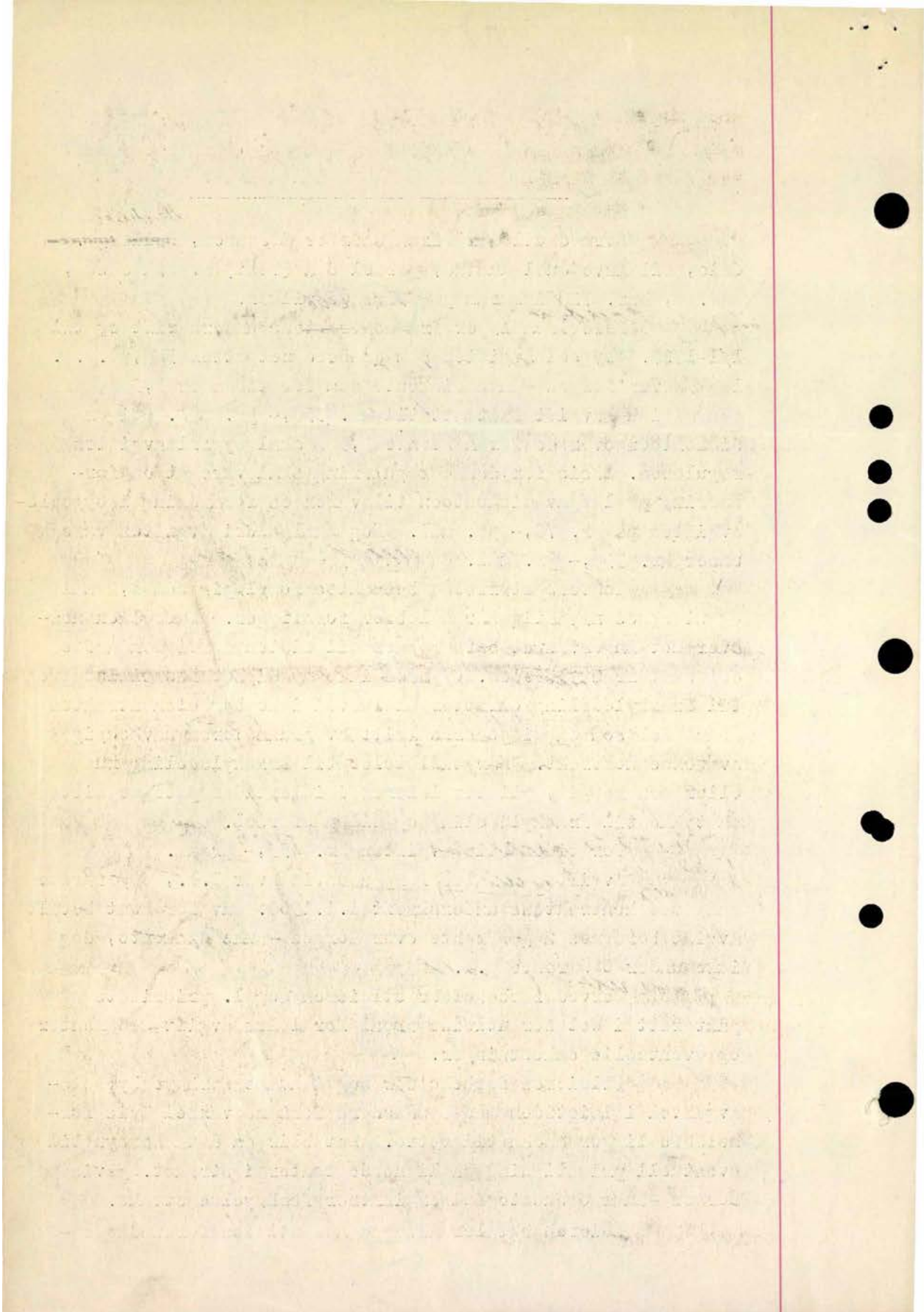
For tiden blir avgiften kr. 455,- pr år.

Avgiften betales forskuddsvis hver 1.1., dog første
gang ved kontraktens underskrift 1.1.1960. Av for sent betalt
avgift beregnes 2 ½ % rente over Norges Banks diskonto, dog
ikke under 6 % rente p.a.

Herved forbeholder utleieren seg 1. prioritets
panterett i det her utleide areal for 1 års avgift med renter
og eventuelle omkostninger.

Utleieren forbeholder seg å kunne forhøye byggsels-
avgiften i leietiden med 3 måneders forhåndsvarsel hvis for-
holdene ligger sådan til rette. Det blir da å ta hensyn til
eventuell prisstigning på lignende tomter i strøket. Hvis
Norges Banks diskonto stiger inntreer forhøyelse straks.

Leieren betaler alle de med utleien forbundne om-



- 2 -

kostninger, stempel, tinglysning, skylddeling, målebrev, andel hovedkart, samt tariffmessig provisjon til h.r.advokat Odd V.B. Bugge.

Omkostningene til vei, vann og kloakkledninger erlegges av bygsleren med kr. 5.000,- ved kontraktens underskrift og kr. 6.600,- når veien er kjørbar.

Leieren av tomtearealet vedtar fravikelse av dette dersom tomteleien ikke betales til forfallstid. Leieren vedtar i så tilfelle fravikelse uten søksmål, jfr. tvg.fbl. § 3, nr. 9.

Utleieren kan når som helst i leietiden med 6 måneders forutgående varsel forlange at leieren kjøper arealet etter den på det tidspunkt gjengse pris, dog minimum kr. 7,- pr. m² og på de på utparselleringsfeltet vanlige gjeldende vilkår. Begge parter har rett til å fordre kjøpesummen betalt over inntil 5 år, med samme rente som bygselsavgiften av det til enhver tid gjenstående beløp av kjøpesummen.

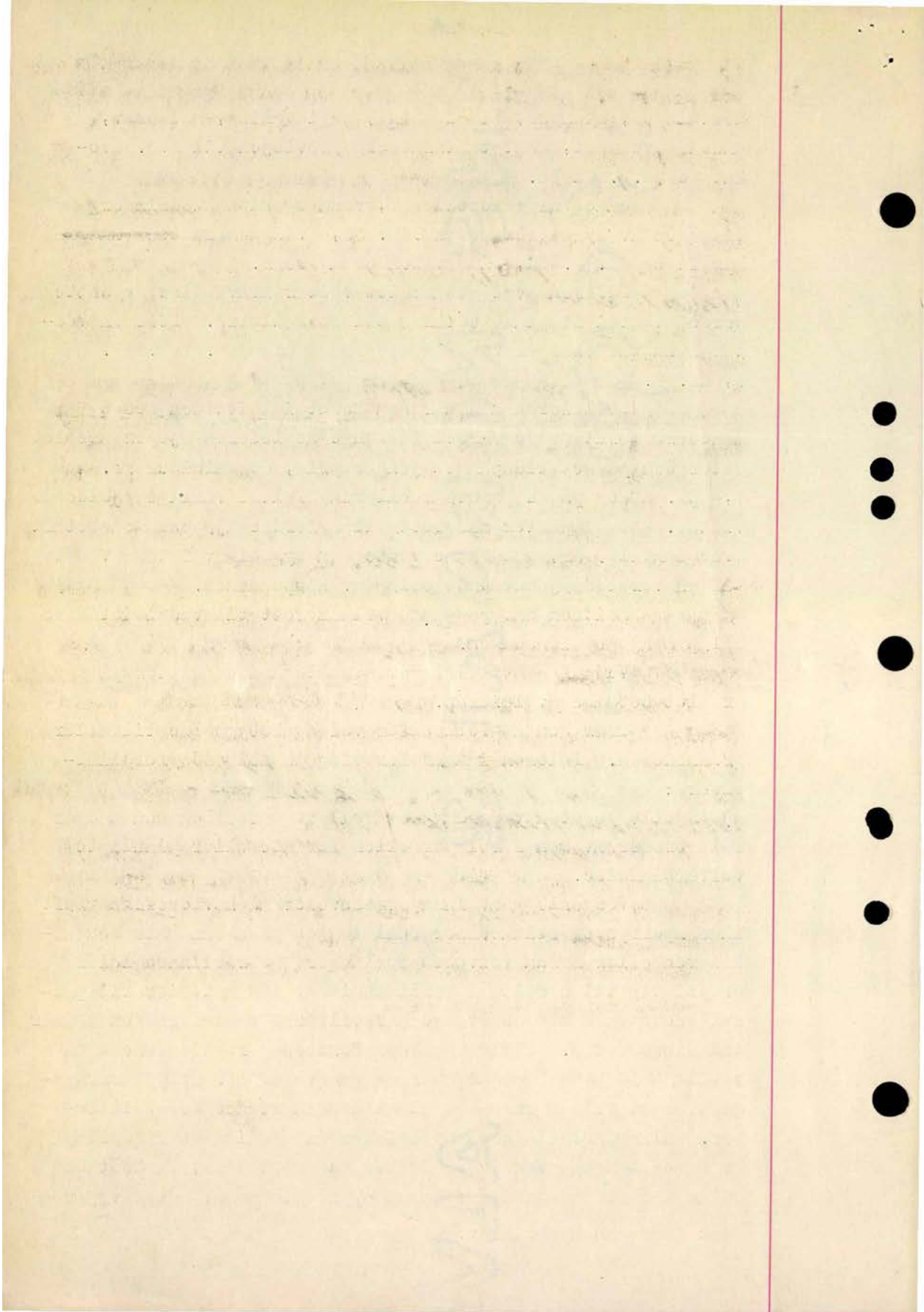
Leieren har på samme vilkår rett til ved leietidens utløp å kjøpe eiendommen.

Vedauksskatt eller eventuelle andre skatter på arealet betales av leieren.

Trær som må felles for vei og bebyggelse tilfaller grunneieren. Leieren inngår forøvrig på følgende forpliktelser :

a) Å utlegge uten vederlag delareal av parsellen som medgår til full bredde av den forbi parsellen førende eller planlagte veiforbindelse.

Ved anlegg av innkjørselsveier må hovedveiens grøft ikke sperres og stikkrenner skal legges på sådan måte som utleieren eller Bærum Veivesen forlanger. Parsellenes leier er pliktig til å delta i vedlikehold av adkomstveier til parsellene sammen med de øvrige parselleiere og leiere som sogner til disse veier. Dette gjelder foruten parsellveiene også vedlikehold av felles plasser og gangveier med trappearrangement, samt felles vann- og kloakkledninger med deres tilbehør. Blir parselleieren og leieren ikke enige om fordeling av omkostningene ved disse felles forpliktelser, fastsettes de av tre av lensmannen i Bærum oppnevnte menn, hvis avgjørelse ikke kan appelleres.



- 3 -

b) Under bebyggelse av parsellene er leieren og senere leiere til enhver tid underlagt de regler som Bærum Kommunale autoriteter overensstemmende med den til enhver tid gjeldende bygningslovgivning fastsetter for villabebyggelse, og godtar herved de for arealet fastsatte reguleringsvedtekter.

c) Parsellene skal bebygges villamessig overensstemmende med reguleringsplanene. For å sikre strøket mot skjemmende bebyggelse skal bygningstegninger og situasjonsplan for all bebyggelse av parsellene og gjerdet godkjennes av h.r.advokat Odd V.B. Bugge eller den han dertil bemyndiger, innen oppførelse finner sted.

d) Leieren og parsellenes senere eiere er forpliktet til å inngjerde parsellene med solid og pent åpent stakitt eller flettverksgjerde. Utleieren og hovedbølets eier er fritatt for gjerdeplikt overfor leieren. Mellom parsellene gjelder gjerdeloven, således at utgifter til anlegg og vedlikehold av gjerder deles likt mellom de tilstøtende naboer. I tilfelle av tvist avgjøres denne som i pkt. a) bestemt.

e) På parsellene er det ikke tillatt å drive håndverksmessig eller industriell bedrift, eller noen bedrift som vilker generende for naboene eller skjemma strøket med støv, røk, lukt eller støy.

Parsellene må ikke anvendes til forlystelsessted, danselokale, bevertning, utsalg, utskjenkning eller handel, hotell, pensjonat eller forsamlingslokale. Dyr som generer naboer må ikke holdes. Leieren er pliktig til å være medlem av Vellet. Snauhugging av tomten er ikke tillatt.

Det forbeholdes rett til uten vederlag å grave over parsellen for anlegg av vann- og kloakkledninger, men skal fortrinnsvis legge ledningene i parsellenes grenser og planere skikkelig etter at ledningene er lagt.

Grunneieren har adgang til å lempe på servituttene.

Oslo, den 30, oktober 1959.

pr.pr. Gaarder & Jensen A/S
T. Gaarder (sign.)

Arve J. Rustad (sign.)

Oslo, 16/3-1961.

H. J. Borch (sign.)

Herved samtykkes i tinglysning av denne kontrakt.
Sandvika, 16/11-1959.
Inger-Johanne Bahr Bugge (sign.)

Riktige underskrifter bekreftes:

Karin Smogeli



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Anton Tschudis vei 41
1344 HASLUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen

Telefon: 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre